

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

LE
RÉGIME FONCIER
DE LA
TRANSYLVANIE

(Étude de Droit comparé)

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

Présentée et soutenue le 23 Novembre 1929, à 14 heures

PAR

Paul BENEDEK

Avocat

Président : M. MOREL, Professeur.

Suffragants { MM. RIPERT, Professeur.
FLINIAUX, Professeur.

LIBRAIRIE
DU

RECUEIL SIREY

SOCIÉTÉ ANONYME

22, Rue Soufflot, PARIS, 5^e

1929

THÈSE
POUR LE DOCTORAT

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

LE
RÉGIME FONCIER
DE LA
TRANSYLVANIE

(Étude de Droit comparé)

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

Présentée et soutenue le 23 Novembre 1929, à 14 heures

PAR

Paul BENEDEK

Avocat

Président : M. MOREL, Professeur.

Suffragants { MM. RIPERT, Professeur.
FLINIAUX, Professeur.

LIBRAIRIE

DU

RECUEIL SIREY

SOCIÉTÉ ANONYME

22, Rue Soufflot, PARIS, 5^e

1929

UNIVERSITÉ DE PARIS

FACULTÉ DE DROIT

THÈSES DE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation
ni improbation aux opinions émises dans les thèses ;
ces opinions doivent être considérées comme
propres à leurs auteurs.



NOTIONS PRÉLIMINAIRES

La Transylvanie a fait partie de l'ancienne Hongrie ou plus exactement de l'Autriche-Hongrie. Le traité de Trianon l'a annexée à la Roumanie.

La législation en vigueur dans la Transylvanie a été celle de l'Autriche et celle de la Hongrie ; une partie a été régie par les principes du droit hongrois et l'autre par le droit autrichien.

En ce qui concerne l'institution des Livres Fonciers, il n'y a pas de grandes différences entre les deux législations ; malgré quelques différences de détail ou nuances, nous pouvons facilement traiter la législation des Livres Fonciers dans son ensemble.

La législation en cette matière a été très perfectionnée par les différentes lois successives et ainsi nous allons pouvoir constater à la fin de cette étude que le Livre Foncier en Transylvanie constitue un système de publicité des plus modernes, satisfaisant à tous les intérêts en jeu et répondant aux exigences de la législation la plus parfaite.

Dans la législation de la Roumanie actuelle, la question de la publicité foncière se pose dans les mêmes conditions qu'en France. En effet, l'ancien Royaume de la Roumanie ne connaît pas l'institution des Livres Fonciers. La publicité foncière n'y est assurée que par l'institution française du registre

des inscriptions et transcriptions. Le Livre Foncier n'est en vigueur qu'en Transylvanie. Il en est ainsi en France aussi, où après le retour de l'Alsace-Lorraine à la mère-patrie, le législateur français a laissé coexister le système français du registre des inscriptions et transcriptions avec l'institution du Livre Foncier de l'Alsace-Lorraine. Toutefois les législateurs, tant roumains que français, ont bien compris le rôle du Livre Foncier et son importance dans la vie juridique, financière et économique d'aujourd'hui. La substitution des Livres Fonciers aux registres des inscriptions et transcriptions a été préconisée en même temps en Roumanie et en France. Mais cette idée de réforme est encore dans un stade primitif en Roumanie bien qu'elle soit accueillie avec faveur par tous les grands juristes. D'autre part, la doctrine roumaine ne fait que suivre la doctrine française dans son œuvre plus avancée et elle étudie les discussions et rapports de la société d'études législatives concernant le projet de réforme du régime foncier¹.

Je crois que la solution la plus simple et la plus commode serait pour le législateur roumain d'intro-

1. *Bulletin de la Société d'études législatives*, 1928, n° 3, deuxième partie, rapport sur le projet tendant à la réforme du régime foncier, par M. RENÉ MOREL, professeur de droit à la Faculté de Droit de Paris (p. 215). — Dans le même bulletin, *Projet de loi tendant à la réforme du régime foncier adopté par la Commission de la Société d'études législatives* (p. 238). — *Projet de modification du répertoire* (p. 244).

duire dans l'ancien Royaume de Roumanie la législation des Livres Fonciers de Transylvanie : Ce système est déjà longuement expérimenté et il est de toute évidence que mieux vaudrait adopter une législation ancienne et mûrie qui, au cours d'un siècle a contenté la doctrine et l'opinion publique que de se rallier à de nouvelles réformes encore toutes récentes après d'infinies discussions.

INTRODUCTION

Le patrimoine de chaque individu se compose d'un ensemble de droits et d'obligations. Les intérêts de ce patrimoine ne seront bien défendus que si nous sommes dans la possibilité de prouver l'existence de nos droits et l'extinction de nos obligations. Ces preuves jouent un rôle prépondérant dans notre vie juridique, économique et financière. Elles servent de base à la sûreté juridique, à la stabilité financière et économique et à la paix sociale. Nous devons prouver à tout instant l'existence des droits dont se compose notre patrimoine. Cette question de preuve a donc une importance de premier ordre, mais elle ne se pose pas, de la même manière, pour tous les droits. Nous savons que notre patrimoine peut être titulaire de droit réel et de droit de créance. La question de preuve se pose de façon différente en matière de droit de créance et en matière de droit réel. En matière de droit de créance, la preuve est extrêmement facile : Nous sommes en présence d'une situation simple, d'un rapport juridique entre deux individus, un créancier et un débiteur. Le débiteur est tenu d'exécuter une obligation en faveur du créancier. Un simple acte rédigé entre les parties est suffisant pour prouver l'existence d'une obliga-

tion qui n'intéresse, en général, que deux personnes : le créancier et le débiteur.

Il en est autrement en matière de droit réel. Ce droit réel est une « obligation passivement universelle ». C'est un rapport juridique établi entre une personne, sujet actif, qui est titulaire du droit réel et toutes les autres personnes considérées comme sujets passifs. Ces sujets passifs ne sont tenus que par une obligation négative. Ils doivent s'abstenir de porter atteinte à l'exercice du droit réel. Si le droit réel est violé, son titulaire doit être dans la possibilité de prouver son droit. Mais il ne sait pas d'avance qui va méconnaître, qui va violer son droit. On doit mettre à la disposition du titulaire du droit réel un moyen de prouver son droit à l'encontre de tout le monde. D'autre part, les tiers doivent pouvoir se renseigner d'une manière certaine sur la condition juridique du droit réel. Donc, il faut trouver en matière de droit réel un moyen qui soit, d'une part, un instrument de preuve du droit réel pour son titulaire et d'autre part, de renseignement pour les tiers. C'est le Livre Foncier qui réunit ces deux qualités. C'est dans le Livre Foncier que nous pouvons constater d'une façon sûre qui est le véritable propriétaire de tel ou tel droit réel et c'est à l'aide des Livres Fonciers que nous pouvons prouver l'existence ou l'inexistence d'un droit réel et sa condition juridique.

Ce régime de publicité foncière est en vigueur en Transylvanie. Il a donné, dans ce pays, de très bons résultats.

Mais dans beaucoup de pays le régime foncier a pour base d'autres institutions (comme le registre du conservateur des hypothèques en France) qui sont inférieures à celles qui ont pour fondement et qui sont caractérisées par les Livres Fonciers.

Dans une première partie de ce travail nous allons étudier l'institution des Livres Fonciers, personnifiée par le régime foncier de la Transylvanie, pour pouvoir comparer dans une deuxième partie de ce travail la valeur de ce système de publicité foncière à celle des autres systèmes de régimes fonciers, en vigueur dans les législations d'autres pays.

PREMIÈRE PARTIE

CHAPITRE PREMIER

La définition la notion des Livres Fonciers ses avantages

Les Livres Fonciers sont des registres authentiques et publics, tenus par des juridictions légalement constituées, où sont inscrits tous les renseignements relatifs aux immeubles. Les Livres Fonciers sont les descriptions juridiques et les descriptions matérielles de tous les immeubles.

Les Livres Fonciers nous montrent :

a) Quelles sont les qualités naturelles et juridiques de chaque immeuble et quels sont les démembrements successifs de ces immeubles.

b) Qui est le véritable propriétaire de l'immeuble, quels en ont été les propriétaires précédents et quelle est la nature juridique du titre d'acquisition de propriété.

c) Quelles sont les charges qui grèvent l'immeuble.

Donc, de ces observations nous pouvons conclure que les Livres Fonciers sont des livres « d'évidence » et des livres de crédit.

Les Livres Fonciers sont des *livres d'évidence*, des registres publics. Toute personne peut prendre connaissance de leur contenu par deux moyens : la délivrance, de copies, d'extraits ou de certificats par le bureau foncier ; ou la consultation d'un protocole¹. L'extrait est la désignation matérielle de l'immeuble avec le titre du protocole. Le certificat ne mentionne qu'une inscription déterminée, ou certifie qu'il n'y a pas d'inscription.

Mais toute personne peut consulter elle-même le Livre Foncier, et y puiser tous les renseignements dont elle a besoin².

Les Livres Fonciers sont appelés aussi *registres de crédit* parce qu'ils servent de fondement et de base au crédit agricole, c'est-à-dire au crédit immobilier qui est accordé en considération de la valeur de l'immeuble et non en considération de la personne. Lorsqu'un créancier accorde un crédit immobilier, il ne s'occupe que de l'immeuble. Mais pour connaître exactement l'im-

1. Le protocole est l'ensemble des trois feuillets du Livre Foncier relatifs à un immeuble. V. *infra*, chapitre iv.

2. (En principe, cette consultation ne donne lieu à la perception d'aucun droit. Les bureaux des Livres Fonciers sont ouverts jusqu'à onze heures du matin en Transylvanie ; les consultations personnelles sont gratuites jusqu'à cette heure ; après onze heures, il est perçu une taxe.)

meuble sur lequel le crédit est accordé, il faut des registres authentiques et précis où sont inscrits et conservés tous les renseignements relatifs à l'immeuble.

Par l'organisation rationnelle du Livre Foncier, celui-ci acquiert la même importance pour le crédit immobilier que la lettre de change pour le crédit personnel.

L'institution des Livres Fonciers a une importance capitale aujourd'hui. Elle permet de faciliter la libre et rapide circulation des valeurs immobilières en permettant aux tiers de se renseigner en un instant sur tout l'immeuble. Le commerce immobilier dans un État moderne bien organisé est impossible sans des livres fonciers. Les Livres Fonciers forment la base stable du crédit immobilier. Ils assurent aux titulaires de droit réel un crédit immobilier bon marché. Dans les États où les Livres Fonciers ont été introduits de bonne heure et se sont perfectionnés, on peut constater que la fortune nationale s'est accrue, le commerce et l'industrie se sont développés, la vie agricole, par l'obtention d'un crédit aisé et de bonne condition, s'est améliorée. Par conséquent, la situation générale revêt un aspect florissant.

Mais nous ne devons pas oublier que l'organisation des Livres Fonciers permet d'éviter les discussions infinies qui se centralisent autour des procès de revendication qui sont si fréquents

12 LE RÉGIME FONCIER DE LA TRANSYLVANIE

dans les pays où la publicité foncière n'est pas assurée.

Donc, nous pouvons conclure que l'institution des Livres Fonciers est un bienfait pour l'humanité par suite des avantages innombrables qu'elle assure à la génération présente et future.

CHAPITRE II

L'introduction des Livres Fonciers en Transylvanie

SECTION I

Les sources fondamentales de la procédure des Livres Fonciers en Transylvanie

L'introduction des Livres Fonciers dans la législation hongroise a été un problème bien laborieux. La situation juridique générale n'était pas favorable à une telle réforme. Le droit hongrois a été régi très longtemps par les principes d'une législation féodale qui interdisait à peu près la libre circulation des immeubles. La transmission des immeubles se faisait sur les lieux par une sorte de remise, c'est-à-dire de livraison (*statutio*). Donc, le développement de l'idée de la création des Livres Fonciers a été empêché par l'ancien droit féodal.

Les Livres Fonciers ont été introduits sous l'influence du droit germanique par suite de l'extension du droit autrichien par trois ordonnances qui constituent les sources fondamentales de la

procédure des Livres Fonciers en Transylvanie :

- a) l'ordonnance de 1794, « Landtafel Patent »
- b) l'ordonnance du 15 décembre 1855 et
- c) l'ordonnance du 5 février 1870. Cette dernière a été directement et expressément faite pour l'ancienne Transylvanie.

L'ordonnance du 15 décembre 1855 et celle du 5 février 1870 sont à peu près identiques. Elles se composent d'une introduction et de deux parties.

L'introduction comprend les dispositions tendant à la création des registres de parcelles, des cadastres, des protocoles de Livres Fonciers et à leur vérification.

La première partie, §§ 1 à 48, comprend les dispositions concernant la publication des protocoles de Livres Fonciers et leur rectification.

La deuxième partie, §§ 49 à 175, comprend les règles relatives à la tenue des nouveaux Livres Fonciers.

SECTION II

Etablissement des Livres Fonciers

La procédure d'établissement des Livres Fonciers s'est déroulée en deux phases.

1^o *La localisation des immeubles faite par les commissions de localisation envoyées par les autorités des Livres Fonciers.*

Cette procédure de localisation comprend quatre parties :

a) La commission de localisation dresse un procès-verbal général de tous les immeubles situés et localisés dans la même commune. Le procès-verbal doit montrer, pour chaque immeuble, d'après la situation, l'étendue et la catégorie, les droits de possession (propriété) fixés par la commission de localisation après l'audition de tous les intéressés.

b) La création et vérification des protocoles des Livres Fonciers, extraits de procès-verbal général de localisation rédigés séparément pour chaque propriétaire de la commune. Les immeubles y sont inscrits, d'après le but économique qu'ils visent, en plusieurs catégories dans les feuillets de possession.

c) La création des registres de parcelles de terre, (des numéros topographiques) et des cartes cadastrales qui montrent la situation de chaque parcelle de terre sur le terrain et qui, au commencement, servent à contrôler s'il y a encore des parcelles non localisées, et après la création des protocoles, servent à établir l'identité et l'orientation des immeubles.

d) La création des registres d'index, donnant dans l'ordre alphabétique les noms des propriétaires avec l'indication des numéros des protocoles des Livres Fonciers. C'est le *répertoire alphabétique*.

2^o *La publication et rectification des protocoles des Livres Fonciers.*

Après l'achèvement de la procédure de localisation de tous les immeubles, les commissions de localisation rendent compte de leurs travaux en transmettant leurs manuscrits aux greffes des autorités foncières. Les autorités émettent sans délai une publication en portant à la connaissance des intéressés, que les protocoles établis par les commissions de localisation sont à la disposition de tous les intéressés, pour constater que l'œuvre de la commission correspond à la vérité juridique et matérielle. Tous les intéressés ont le droit de contester la légitimité et la légalité des travaux de la commission dans un délai de huit mois ; passé ce délai, aucune réclamation n'est plus recevable. Le délai est plus long lorsqu'il s'agit de la transcription des charges qui grèvent l'immeuble dans les anciens registres¹. Si l'autorité des Livres Fonciers est dans l'impossibilité de résoudre les difficultés survenues, par la voie gracieuse, c'est-à-dire avec le consentement des parties intéressées, elle doit passer par la voie contentieuse en jugeant dans une instance régulière (*procès de rectification*). Depuis l'entrée en vigueur de la loi de LIV 1912, tous les procès de rectification doivent être portés devant les juridictions ordinaires de droit commun. Les juridictions des Livres Fonciers depuis 1912 sont incompétentes dans cette matière.

1. Ce délai est d'un mois,

Les délais de huit mois et d'un an ne sont accordés qu'aux tiers de bonne foi. Contre les tiers de mauvaise foi, l'action en rectification est recevable dans le délai général de prescription qui est de 30 ans ou de 32 ans.

SECTION III

La rédaction des protocoles des Livres Fonciers définitifs

Les protocoles de Livres Fonciers dressés à l'occasion de la localisation, servent, conformément au règlement des Livres Fonciers, seulement en mode provisoire comme livres fonciers jusqu'à l'achèvement des Livres Fonciers définitifs.

La procédure commence immédiatement après que l'administration financière a envoyé à l'autorité foncière les documents officiels nécessaires avec le cadastre et la carte cadastrale.

Après cette opération, un directeur de Livre Foncier reçoit la délégation pour l'établissement d'un projet de Livre Foncier.

Après avoir terminé le projet, la procédure de vérification est ouverte.

La procédure de vérification est faite sur les lieux par une commission composée d'un juge, d'un directeur et de deux simples fonctionnaires.

La commission de vérification passe d'abord à la procédure d'identification des immeubles.

Cette procédure s'appelle aussi la procédure préliminaire de vérification.

Après cette procédure préliminaire on passe à la véritable procédure de vérification en fixant le jour où seront entendus tous les intéressés.

Par conséquent, tous les intéressés doivent être avertis.

Après avoir entendu tous les intéressés on va donner lecture du projet.

En cas de nécessités légalement constatées, la commission de vérification procède au complément et à la rectification du projet de Livre Foncier.

La commission dresse un procès-verbal général et des procès-verbaux spéciaux de chaque demande d'inscription ou radiation des droits susceptibles d'être inscrits au Livre Foncier.

La commission doit dresser des procès-verbaux de chaque contestation.

Si les intéressés ne tombent pas d'accord, le dossier entier concernant la contestation est envoyé à l'autorité foncière.

Mais si les demandes ne correspondent pas du tout aux besoins légaux, on ne dresse plus de procès-verbaux. Les demandes peuvent être rejetées verbalement. Sur les actes présentés par les parties, on va inscrire que la commission n'a pu les prendre en considération.

Après avoir terminé sur les lieux tous les travaux de vérification, on en déposera les procès-verbaux au bureau foncier pour pouvoir com-

mencer les protocoles définitifs. Après cette date toute inscription ordonnée sera effectuée dans le nouveau Livre Foncier.

Lorsque les protocoles définitifs d'une commune sont rédigés, l'autorité foncière invite tous les intéressés par des publications insérées dans les journaux officiels et dans un journal de la localité, à présenter leurs observations dans un délai de six mois. Dans ce délai, ils doivent intenter les procès de radiation et présenter les contestations et réclamations pour la validation de leurs droits vis-à-vis des tiers de bonne foi.

Toutes les demandes tardivement présentées seront rejetées d'office par l'autorité foncière, avec un droit de recours à la deuxième juridiction. Le délai de recours est de quinze jours.

La juridiction du deuxième degré décide définitivement.

SECTION IV

La transformation des Livres Fonciers

La transformation des Livres Fonciers est nécessaire par suite de certaines opérations, par exemple : l'expropriation pour cause d'utilité publique, le remembrement de la propriété rurale, la réforme agraire, etc..., qui apportent des changements à la situation du bien foncier.

Par suite de ces changements de situation, l'autorité foncière est tenue de transformer le Livre

Foncier en mettant en harmonie parfaite le Livre Foncier avec la situation de fait et de droit de l'immeuble.

L'autorité de droit qui a ordonné la transformation du Livre Foncier par suite de ces opérations envoie d'office tous les documents et les cartes géographiques à l'administration financière, pour la transformation du registre principal d'imposition, conformément à la situation nouvelle.

Après cette opération, tous les documents sont renvoyés au directeur du Livre Foncier, qui, conformément à l'ordonnance du juge foncier, prépare le projet du nouveau livre foncier. Dans ce projet, on doit mentionner quelles parcelles seront inscrites à la place des anciennes dans chaque protocole du Livre Foncier. Les numéros des protocoles ainsi transformés ne seront pas changés. Mais les numéros topographiques fixés au moment de la localisation seront remplacés par les nouveaux numéros topographiques employés dans les registres fonciers (imposition, cadastre) indiquant en vertu du registre de distribution et du cadastre, la grandeur de chaque parcelle de bien.

Après les travaux préliminaires, l'autorité foncière va fixer le jour où l'on procédera à la vérification des travaux préliminaires. A cette vérification devront prendre part tous les intéressés qui seront avertis pour pouvoir faire leurs observations.

La commission de localisation composée du juge foncier et du directeur des Livres Fonciers, chargés des travaux préliminaires, après avoir entendu les intéressés et avoir donné lecture du projet, va procéder aux compléments et rectification du projet, en dressant des procès-verbaux séparés de chaque protocole transformé, en inscrivant dans les procès-verbaux toutes les observations faites par les intéressés.

Après l'achèvement de la procédure de vérification, tous les procès-verbaux avec le procès-verbal général de la transformation seront remis au bureau foncier. Les intéressés ont un droit de recours.

L'autorité foncière examine de nouveau tout le projet, en ordonnant l'inscription de tous les changements au Livre Foncier et dans les différents registres-annexes : l'œuvre de transformation est achevée.

La procédure de transformation se trouve réglementée dans l'ordonnance n° 2.579, 1869, Min. Just. mod. avec l'ord. 2.152, 1870 et 40.101, 1881, du Min. de Justice.

SECTION V

Le remplacement des protocoles détruits et hors d'usage

L'autorité des Livres Fonciers remplace les protocoles détruits et hors d'usage par une rédaction nouvelle des protocoles à l'aide de tous les

registres auxiliaires. Mais si, par suite de la destruction des registres auxiliaires ce procès n'est plus possible, dans ce cas on doit ordonner une nouvelle localisation conforme aux règles générales de localisation.

Si les protocoles ont pu être reconstitués à l'aide des registres auxiliaires, dans ce cas les intéressés lésés ont le droit de présenter leurs réclamations dans un délai de 45 à 50 jours.

Ce délai expiré, aucune réclamation n'a d'effet juridique vis-à-vis des tiers de bonne foi.

Avec l'achèvement des travaux de remplacement, les anciens protocoles perdent leur validité, c'est-à-dire leur force absolue.

Le fait de la création d'un nouveau protocole doit être marqué sur le feuillet A.

CHAPITRE III

Les principes fondamentaux de l'Institution des Livres Fonciers

Les principes fondamentaux des Livres Fonciers sont l'obligativité, la neutralité, l'officialité, la légalité, la spécialité, la priorité et la véracité¹.

1^o Nous entendons par « l'obligativité » que tous les immeubles qui sont dans la circulation économique doivent être inscrits dans les registres des Livres Fonciers (*tenuș au nom des fonds de terre*).

Nous pouvons classer les immeubles en trois catégories :

a) les immeubles inscrits dans les Livres Fonciers.
b) les immeubles qui ne sont pas inscrits dans les Livres Fonciers. Leur inscription a été omise lors de l'organisation des Livres Fonciers ou ils ne sont nés qu'après l'établissement des Livres Fonciers ou ils ne sont tombés dans la circulation économique que postérieurement.

c) les immeubles qui ne doivent pas être inscrits : ce sont les immeubles qui ne sont pas dans

1. Ces expressions ont été traduites du texte roumain du livre de M. Anca. Edition Anca. *Le livre foncier. Cartea fonduară*. Cluj, 1927 (Il n'y a pas dans le droit français d'expressions correspondantes.)

la circulation économique : les routes publiques, les routes nationales, les rues, les eaux courantes.

2^o La « **neutralité** » consiste en ce que les inscriptions aux Livres Fonciers ne peuvent être effectuées qu'à la demande des parties, ou des autorités compétentes et qu'en vertu des documents présentés. Le juge foncier ne doit pas sortir des limites strictes des demandes. L'autorité foncière ne peut accorder ou admettre plus qu'on a demandé.

3^o L'« **officialité** » oblige l'autorité des Livres Fonciers à n'examiner (avant n'importe quelle inscription) que la demande, les documents y annexés et la situation des Livres Fonciers. Le juge ne doit pas fonder sa décision sur la libre appréciation des faits. Le pouvoir discrétionnaire doit être écarté. Par conséquent, le juge foncier ne peut ordonner l'audition des parties ou des témoins.

4^o La « **publicité** » est de deux sortes :

a) La **publicité formelle** consiste en ce que toute personne peut prendre connaissance des Livres Fonciers et de tous les actes les concernant. Toute personne peut copier les Livres Fonciers ou en demander des copies et renseignements authentiques. Les Livres Fonciers sont des actes essentiellement publics. Les Livres Fonciers sont ouverts aux tiers qui, grâce à ce principe de publicité ont la possibilité d'examiner la situation juridique, matérielle ou géographique d'un immeuble

et de constater à chaque instant la situation de fortune immobilière de chaque propriétaire immobilier.

b) La **publicité matérielle** consiste en ce que vis-à-vis des tiers de bonne foi, les droits réels qui ne sont pas encore inscrits dans les Livres Fonciers, sont considérés comme inexistants, sans prendre en considération que, en réalité, ces droits existent ou n'existent pas.

Les énonciations du Livre Foncier sont présumées exactes. La présomption prend un caractère absolu au profit des tiers de bonne foi. Toute preuve contraire est impossible contre les inscriptions prises aux livres fonciers. Une condition est exigée : qu'il s'agisse des droits des tiers de bonne foi. Par conséquent, *seule l'inscription au Livre Foncier peut opérer la constitution, le transfert ou l'extinction d'un droit réel immobilier*. La volonté, *le simple consentement des parties ne suffit pas*.

Ce principe n'est pas tellement absolu qu'il ne puisse subir certaines exceptions établies par la loi. Ces exceptions sont les charges occultes qui grèvent l'immeuble, notamment :

a) les impôts publics, les taxes d'inscription ;

b) l'usucapion, prescription acquisitive (foncière). Le propriétaire de Livre Foncier doit encore usucaper dans un certain intervalle de temps (3 ans, 6 mois ou 60 jours), son droit inscrit, pour être complètement assuré vis-à-vis des tiers de bonne foi.

5° La **légalité** est formelle et matérielle.

a) On entend par **légalité matérielle** l'obligation qui incombe à l'autorité chargée de la tenue du Livre Foncier, d'exercer un certain pouvoir de contrôle, avant d'effectuer une inscription. C'est donc le pouvoir de contrôle qui appartient au juge foncier (*Grundbuchrichter*) avant d'ordonner l'inscription au Livre Foncier.

Le Grundbuchrichter n'est pas comme le Conservateur des hypothèques en France et dans l'ancien Royaume de Roumanie un simple administrateur. *C'est un juge*. Par conséquent, le juge foncier doit avant d'admettre les demandes d'inscription examiner si elles sont régulières et bien fondées. Le juge foncier doit donc rechercher d'office si toutes les conditions matérielles et formelles de l'acte juridique en vertu duquel l'inscription est demandée, sont réunies. Il en résulte que le juge foncier est tenu d'apprécier, purement et simplement, la validité de cet acte juridique.

b) La **légalité formelle** consiste en ce que les registres des Livres Fonciers sont tenus, et que les inscriptions ne peuvent être ordonnées, que par des organes légalement compétents.

Il en résulte une **conséquence essentielle** que j'ai déjà indiquée au moment de parler du principe de la publicité formelle que nous appelons aussi le principe de la force probante. *Le Livre Foncier a une force probante absolue*. Le proprié-

taire foncier qui est inscrit au Livre Foncier comme propriétaire, est par le fait de l'inscription propriétaire à l'égard des tiers. Celui qui contracte avec le propriétaire sur la foi du Livre Foncier est à l'abri de toute éviction.

6^o La **spécialité** est un principe essentiel en matière de Livre Foncier en vertu duquel chaque parcelle de terre doit être séparément inscrite au Livre Foncier avec son numéro topographique et avec tous les rapports de droit respectifs pour pouvoir, en cas de nécessité, déterminer commodément et correctement, la situation géographique, la situation juridique et matérielle et l'identité de l'immeuble en question.

En cas de constitution, de transfert et d'extinction d'un droit réel immobilier, on doit toujours et sans exception mentionner expressément chaque parcelle de terre. Cette règle ne souffre aucune exception, même en cas d'une opération concernant l'immeuble entier. Cette règle doit être comparée à celle qui existe aussi dans le système de publicité française, en ce qu'en matière de gage hypothécaire les biens soient spécialement désignés en déterminant d'une façon précise la nature et la situation des immeubles hypothéqués et le montant de la créance garantie par l'hypothèque¹.

1. Les conditions indispensables d'inscription d'un droit soumis à publicité foncière sont réunies dans les articles 64, 65 et 66 du règlement du Livre Foncier de la Transylvanie.

Conformément à l'article 64, ne peuvent être inscrites

7^o Le **principe de priorité** (la priorité de rang) est l'application de la règle connue : *prior tempore potior jure* ; le droit inscrit le premier en date passe avant tous les droits inscrits immédiatement après cette première inscription — et ainsi de suite. — Donc la priorité est établie par la date de l'entrée des demandes d'inscription au bureau d'inscription du Livre Foncier. C'est donc la date de l'inscription qui est déterminante. Si plusieurs droits sont inscrits à la même date, ils viennent au même rang. Les tiers connaissent très facilement la date d'une inscription, puisque

les créances et les charges dont la nature et l'objet sont insuffisamment déterminés.

L'article 65 spécifie que le droit d'hypothèque ne peut être valablement inscrit si le montant exact de la créance n'est pas indiqué en chiffres précis. Si le montant exact de la créance n'est pas arrêté au moment de la constitution de l'hypothèque, ce montant doit être déterminé par la somme maxima jusqu'à concurrence de laquelle peut s'élever l'assurance de la prétention née ou à naître.

Si le montant de la créance n'est pas fixé dans l'acte constitutif d'hypothèque, il peut être déterminé dans la demande d'inscription.

Si le montant de la créance a été fixé arbitrairement on peut demander à l'autorité foncière sa réduction. L'autorité foncière, après avoir entendu les parties décide au sujet de la contestation.

Pour les droits ou charges dont la nature est tout à fait différente de la nature des hypothèques (servitude, location, où il ne s'agit que de prestations en nature) la détermination de la prétention en évaluation pécuniaire n'est pas exigée (art. 66).

celle-ci est portée au Livre Foncier. Le juge foncier doit opérer les inscriptions dans l'ordre dans lequel les requêtes ont été enregistrées au bureau d'enregistrement. Le juge foncier n'a pas le droit de donner la priorité à un droit par rapport à un autre.

8° La « **véracité** » est un principe consistant dans la nécessité que le Livre Foncier doit présenter toujours un tableau fidèle de la situation de fait ¹ et de la situation de droit de l'immeuble.

Ce principe est assuré par les règles positives suivantes :

a) Le Code Civil autrichien dispose que les droits réels relatifs aux immeubles ne peuvent être acquis et éteints que par l'inscription prise au Livre Foncier, § 425, 431 ; 62 ord. l. f. de 1855 et 1870.

b) La procédure de succession, loi XVI, 1894, dispose l'inscription d'office des immeubles appartenant au *de cuius* au nom des successibles, § 75 ².

c) L'acquéreur d'un droit soumis à la publicité ne peut être inscrit sans que son auteur ait été lui-même inscrit. Par conséquent, les inscriptions d'un droit foncier ne peuvent être effectuées qu'en vertu d'une permission du précédent titulaire du droit (**antécresseur de livre foncier**) § 435

1. V. chapitre II, section IV.

2. Différence avec le droit français (lacune de la loi du 23 mars 1855).

Code Civil, autr. §§ 67, 68, 81 à 86 du règlement du Livre Foncier de 1855 et 1870.

Par ce moyen est assurée la continuité de filière des inscriptions : toute personne titulaire d'un droit soumis à la publicité foncière se trouve directement contrainte à l'inscription de son droit. Si je suis propriétaire d'un immeuble sans que mon droit soit inscrit, je me trouve dans l'impossibilité juridique d'aliéner ou d'hypothéquer mon immeuble parce que le nouvel acquéreur ne pourra être inscrit avant que mon droit ait été d'abord inscrit.

d) Par l'usucapion, prescription acquisitive de courte durée des droits soumis à la publicité vis-à-vis des droits qui n'ont pas été inscrits, § 1.467 Code Civil, autr. ordon. 947 et 1.031, 1888.

e) Par les règles de droit relatives à la transformation et à la rédaction des protocoles des Livres Fonciers.

f) Par l'inscription faite en vertu des sentences rendues en matière de procès de rectification, de radiation ou en matière de cession, d'indivision. Ces sentences doivent être envoyées par les juridictions compétentes, — d'office, — aux autorités des Livres Fonciers, § 12, de la loi LIV, 1912

CHAPITRE IV

L'organisation matérielle, la structure et la tenue du Livre Foncier

Les Livres Fonciers sont tenus dans la forme de fascicules ayant trois feuillets c'est-à-dire sections séparées :

Le feuillet A nommé le feuillet de possession.

Le feuillet B nommé le feuillet de propriété.

Le feuillet C nommé le feuillet des charges.

SECTION I

Le feuillet A ou le feuillet de possession

Le feuillet de possession est la description matérielle de l'immeuble¹. Il comprend dans la forme

1. L'exactitude de ce feuillet est assurée par la concordance parfaite qui doit exister entre le feuillet de possession, le registre des parcelles, le cadastre et la carte cadastrale. C'est cette incessante transformation qui constitue la grande difficulté du régime du Livre Foncier qui fait hésiter certains auteurs français.

d'un tableau toutes les indications relatives à l'immeuble.

1^o Le numéro de série commençant par 1 pour chaque immeuble séparé.

2^o Le numéro topographique pour chaque parcelle séparée.

3^o La qualité juridique¹ et la situation géographique (lieudit, numéro de la maison, genre de culture).

4^o La superficie de chaque parcelle de terre. Le feuillet de propriété contient encore une rubrique réservée à l'inscription du revenu cadastral établi en vertu de l'étendue exacte de l'immeuble, conformément à la carte cadastrale contrôlée et établie par mesurage trigonométrique. Dans les protocoles des Livres Fonciers, l'étendue des immeubles a été stabilisée d'après des appréciations et par conséquent le Livre Foncier ne répond pas de l'exactitude précise de ces indications.

Enfin, les protocoles et les feuillets des Livres Fonciers peuvent avoir sur le feuillet A une rubrique pour les observations qui comprennent des références au numéro courant du feuillet B, en vertu duquel se fait un démembrement quelconque du bien (*abnotatio* ou *adnotatio*)². Le feuillet

1. La Transylvanie connaît des immeubles de plusieurs nature ayant leur source dans le droit féodal, soit dans certaines concessions faites par l'Etat aux particuliers, etc.

2. V. chapitre v, section iv.

comprend en haut et à gauche le numéro courant du protocole foncier tandis qu'à droite figure le nom de la commune.

Sur le feuillet A on inscrit encore :

Les droits industriels « radicalisés », ce sont des droits indivisibles, intransmissibles. Ils ne peuvent être hypothéqués qu'avec l'immeuble dont dépend leur existence.

Leur inscription se fait tout de suite au-dessous de l'immeuble auquel ils appartiennent, sous un numéro courant séparé notant leur position sur le feuillet B où doit être passée la décision en vertu de laquelle l'inscription a été ordonnée.

Les caves forment des corps de bien foncier séparés. Elles ne peuvent être inscrites au Livre Foncier que si elles sont situées sous un terrain étranger, donnant issue sur les routes publiques, ou sur un autre terrain appartenant à un autre que le propriétaire de la cave.

Les **charges foncières** sont des prestations périodiques inséparables de l'immeuble. Par conséquent, elles doivent être payées par toute personne qui est propriétaire ou devient propriétaire de l'immeuble.

Les charges foncières sont de deux sortes : légales et conventionnelles.

Les **charges foncières légales** sont les charges foncières ayant leur source dans les anciens rapports féodaux ou dans d'autres rapports juridiques analogues et qui doivent être acquittées

en vertu des dispositions de la loi ; par exemple, les taxes de rachat des propriétaires féodaux, les taxes d'inondation, etc.

Les **charges foncières conventionnelles** sont celles qui sont stipulées dans les conventions. Mais celles-ci n'ont d'effet à l'égard des tiers qu'en cas d'inscription au Livre Foncier (charges réelles). Toutes ces inscriptions sont faites sur le feuillet C, par exemple, les rentes viagères. La différence entre les deux sortes de charges consisté encore en ce que les charges foncières légales ne s'éteignent même pas par la licitation de l'immeuble.

L'indication ultérieure d'un édifice se fait par une requête écrite, à laquelle on doit annexer un certificat de l'autorité administrative, et une esquisse de la parcelle sur laquelle a été édifié l'édifice en question.

L'indication de la grandeur du terrain ou la rectification de celui-ci se fait par une requête écrite à laquelle on doit annexer une esquisse et un plan fait par un ingénieur géodésique.

On doit inscrire sur le feuillet A les servitudes foncières, prédiales ; notamment dans la rubrique des Observations en faveur du fonds dominant avec référence au fonds asservi.

Enfin, sur le feuillet A on inscrit les forêts, les pâturages et roselières données en communauté aux anciens serfs.

SECTION II

Le feuillet de propriété

Le feuillet B

Le feuillet B contient toutes les inscriptions et changements relatives à la personne du propriétaire ayant trois rubriques, à savoir :

La rubrique I contient le numéro courant sous lequel ont été faites les inscriptions de la deuxième rubrique.

La rubrique II contient :

- a) Les nom et prénoms du propriétaire.
- b) Le titre du droit de propriété.
- c) Tous les changements de propriétaires.
- d) Les conditions ou restrictions concernant la personne du propriétaire.
- e) Les abnotations et adnotations.
- f) Le prix ou la valeur du bien.
- g) Les restrictions du droit de propriété : interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer, le droit de préemption ou de rachat.

La rubrique III est réservée aux observations.

Le droit de copropriété doit être inscrit au Livre Foncier indiquant par un rapport numérique la part idéale de chaque copropriétaire. Si dans le Livre Foncier la part idéale de chaque

copropriétaire n'est pas indiquée, la loi présume que les parts des copropriétaires sont égales ; (exception est faite pour l'époux et les descendants de l'autre époux inscrits en commun. Dans ce cas, la présomption consiste en ce que la moitié du droit de propriété revient à l'époux survivant tandis que l'autre moitié convient aux descendants de l'autre époux par parts égales). La proportion du droit de copropriété n'est indéterminée que dans le cas où le Livre Foncier montre expressément que l'immeuble en question forme la copropriété des personnes en proportions indéterminées.

L'établissement de la proportion exacte pour laquelle chacun des copropriétaires est propriétaire exclusif en cas d'absence des parties se fait par trois procédés :

a) par procès ou cession d'indivision par les juridictions compétentes ;

b) au cours de la procédure d'exécution, conformément au § 143 de la loi LX 1881, quand l'exécution n'est effectuée que contre l'un des copropriétaires, de l'autorité des Livres Fonciers, en vertu de la décision contre laquelle les parties lésées peuvent demander la revendication par la voie ordinaire de la loi LIV, 1912, § 47.

c) au cours de la procédure de transformation et rédaction définitive des Livres Fonciers.

SECTION III

Le feuillet des charges

Le feuillet C

Sur le feuillet des charges on inscrit toutes les charges de l'immeuble en quatre rubriques, savoir :

Dans la rubrique I, le numéro de série.

Dans la rubrique II, l'inscription.

Dans la rubrique III, la somme de créance.

Dans la rubrique IV, les observations.

I

Quelles sont les charges qui doivent être inscrites sur le feuillet C. ?

Le droit d'hypothèque, le droit de sous-hypothèque¹, toutes les servitudes sauf celles qui doivent être inscrites sur le feuillet de possession, le droit d'usufruit légal de l'époux survivant, les cessions d'antériorité de rang, etc...

Chaque inscription doit contenir :

a) les personnes au profit desquelles l'inscription est prise ;

b) le titre de droit qui sert de base à l'inscription de la charge ;

c) la nature de droit de la charge.

Nous devons mentionner ici que les immeubles peuvent être grevés de certaines charges qui ne

1. V. chapitre v, section iv, chiffre II, B note 2.

sont pas inscrites et qui sont valables sans aucune inscription foncière. Il en est ainsi pour les hypothèques occultes.

II

Les hypothèques occultes

Aux hypothèques publiques on oppose d'habitude, dans toutes les législations, les hypothèques occultes qui tirent leur force de la loi et non d'une inscription régulièrement prise.

Dans notre législation, contrairement au principe énoncé au début de ce travail, nous connaissons certaines exceptions à la règle que les immeubles ne peuvent être hypothéqués que par une inscription régulière au Livre Foncier.

Ces exceptions sont :

- a) certains impôts fonciers ;
- b) certaines taxes de succession, de mutation et de timbre.

Si ces prétentions occultes de l'État et celles de la commune (pour les impôts fonciers) ne sont pas plus anciennes que de trois, respectivement de deux années, elles priment toutes les prétentions inscrites conformément aux règles de droit commun.

Ainsi en était-il aussi pour certains droits féodaux.

CHAPITRE V

L'acquisition et la conservation des droits relatifs aux immeubles

La règle essentielle régissant cette matière est qu'aucune acquisition ou conservation d'un droit immobilier ne peut être faite sans une inscription du droit immobilier respectif aux registres des Livres Fonciers.

Pour acquérir un droit quelconque sur un immeuble une inscription est indispensable. Un droit immobilier ne peut exister sans une inscription foncière.

SECTION I

L'admission et l'accomplissement des inscriptions au Livre Foncier (art. 60¹)

En matière d'inscription au Livre Foncier, une règle générale doit être observée ; elle consiste en ce que les inscriptions ne peuvent être admises et effectuées qu'en vertu d'une demande adressée au juge foncier.

1. Du règlement du Livre Foncier.

Les inscriptions prises d'office sont très rares dans la législation transylvanienne ; l'inscription d'office constitue une exception à la règle générale.

L'autorité des Livres Fonciers ne peut ordonner d'office l'inscription que dans les cas limitativement déterminés par la loi :

a) l'indication et la constitution de l'hypothèque principale et secondaire ¹ ;

b) la notation du rejet de la demande d'inscription, la rectification des inscriptions erronées.

c) la radiation imposée par une justification et non-justification d'une prénotation (art. 75 et 78) ;

d) la radiation du droit d'exécution (exécutoire) conformément à l'article 141 de la loi d'exécution. (Loi LX, 1885) ;

e) la radiation de la licitation, la radiation de la notation du rang, quand on ne contracte pas l'emprunt dans les 60 jours ;

f) quand on ne présente pas dans le délai de quinze jours la traduction en langue roumaine du document écrit annexé à une demande d'inscription en langue étrangère ;

g) les actions de radiation intentées par l'Etat roumain pour la radiation de tous les droits inscrits à la charge de l'Etat hongrois après le 18 octobre 1918 et l'interdiction d'aliéner et de

1. V. chapitre VI, appendice.

grever d'une charge quelconque tous les droits de Livre Foncier de l'Etat de Hongrie (décret n° 7, Conseil¹ Directorial et la loi n° 4.287, 1927.

SECTION II

La validité de l'inscription

Une inscription au Livre Foncier ne peut être valable que si elle a été ordonnée et effectuée en fait.

Donc, sans inscription aux Livres Fonciers, il y a ni *intabulatio* ni *prænotatio*². Le droit réel n'existe pas sans inscription matérielle.

Le juge foncier, quand il ordonne une inscription, doit dans sa décision indiquer clairement la nature du droit et les observations essentielles relatives au droit inscrit.

Si le droit inscrit au Livre Foncier n'est pas suffisamment circonscrit dans le Livre Foncier, on doit consulter les différents documents déposés dans les archives foncières.

En vertu d'un arrêt important de la Cour de Cassation hongroise de Budapest (D^t r. f. XII, 117), la nature juridique du droit inscrit au Livre Foncier est déterminée d'après l'inscription aux registres fonciers.

1. Le Conseil Directorial, pouvoir exécutif intérimaire entre le régime hongrois et l'annexion définitive de la Transylvanie.

2. V. chapitre VI.

Par conséquent, si la nature du droit inscrit au Livre Foncier est en contradiction avec la nature du droit envisagé dans les documents en vertu desquels l'inscription a été ordonnée, dans ce cas, pour trancher la difficulté, le Livre Foncier sera déclaré exact et compétent.

Donc, si par erreur, au lieu d'une *intabulatio* une *prænotatio* a été effectuée au Livre Foncier dans ce cas on ne peut se prévaloir d'une inscription définitive qui aurait dû être inscrite à la place d'une *prænotatio* effectuée par une erreur quelconque.

Les erreurs relatives à des inscriptions peuvent être corrigées d'office et à la demande des parties intéressées. Dans ce dernier cas, les erreurs ne peuvent être corrigées que si la décision ordonnant l'inscription n'est pas encore définitive.

Si la décision est déjà définitive, on n'a qu'à intenter un procès en radiation ; cela n'est possible que pour la réparations des préjudices matériels des ayant-droit fonciers.

SECTION III

L'objet des inscriptions foncières .

Quels sont les droits soumis à la publicité foncière ?

L'objet des inscriptions foncières ne doit pas être confondu avec l'objet du Livre Foncier.

En effet, l'objet du Livre Foncier est constitué par les terres et les maisons, excepté les biens du domaine public, tandis que l'objet de l'intabulation et de la prénotation sont certains droits qui doivent, c'est-à-dire peuvent être soumis à la publicité foncière. Ce sont donc des droits qui forment l'objet des inscriptions foncières.

Les droits soumis à la publicité foncière peuvent être classés en deux catégories distinctes :

A. Dans la première catégorie nous pouvons classer les droits qui ne sont valables qu'en cas d'inscription effectuée au Livre Foncier. Ce sont les **droits réels** soumis à la publicité foncière, le droit de propriété, le droit d'hypothèque, le droit de servitude, les charges réelles, etc...

B. Dans la deuxième catégorie, nous pouvons classer certains droits qui sont valables sans inscription au Livre Foncier, mais qui ne sont opposables aux tiers qu'en cas d'inscription accomplie. Ce sont **certaines droits de créance** qui sont soumis à la publicité foncière en vertu des dispositions expresses du Code Civil autrichien, le *pactum protimescos*, c'est-à-dire le droit de préemption, le droit de location, le droit de rachat (*pactum de retrovendendo*), etc...

L'inscription des droits de créance au Livre Foncier ne peut être demandée qu'en cas d'accord entre les parties contractantes tandis que les droits réels peuvent être inscrits toujours par le fait qu'ils existent.

On peut tirer de cette constatation une conséquence importante. Lorsqu'il s'agit de l'inscription d'un droit réel, l'inscription peut être ordonnée par la sentence du juge foncier faute d'accord entre les parties contractantes, tandis que, en matière de droit de créance on ne peut suppléer d'aucune façon à l'absence de consentement des parties contractantes.

L'inscription d'un droit réel n'est que la confirmation et la consécration du droit lui-même tandis que le droit de créance doit être inscrit pour l'investir d'une force absolue (*erga omnes*). Le droit de créance par suite de l'inscription devient un droit absolu.

En pratique, la question se présente de la manière suivante :

Le droit de location, le droit de préemption ou le droit de rachat étant des droits de créance, ne peuvent être inscrits aux registres fonciers qu'en vertu d'un accord amiable, exprès, entre les parties contractantes. En cas d'absence de consentement, on ne peut pas s'adresser au juge pour suppléer à l'absence de volonté de l'une des parties.

Il en est autrement en matière de droits réels. Par exemple, l'inscription du droit de propriété peut être ordonnée après l'usucapion de l'immeuble sans l'autorisation du propriétaire actuel au Livre Foncier. Il n'y a qu'à demander l'inscription par procès. De ces exemples ressort la différence profonde de ces deux sortes de droits.

SECTION IV

Les corps de bien du Livre Foncier

(articles 55 à 58)

(Cette étude du corps de bien foncier va nous montrer que dans quelles conditions a lieu l'inscription du droit immobilier sur l'immeuble ou sur un droit immobilier).

I

Est corps de bien foncier tout immeuble ou tout groupe d'immeubles qui, au point de vue économique et juridique sont considérés comme une unité. Les corps de bien de Livre Foncier ont été formés par les commissions de localisation conformément aux ordonnances de 1867 et 1875 par lesquelles a été ordonné le commencement des œuvres de fondation des Livres Fonciers en prenant en considération la qualité juridique et économique des immeubles (ruraux, urbains, etc.). Tout immeuble a été inscrit au Livre Foncier correspondant à sa catégorie spéciale dans un seul protocole de Livre Foncier. Les biens immobiliers avec tous leurs accessoires formant la propriété d'une seule personne ou de plusieurs copropriétaires et servant le même but économique sont constitués dans un seul corps de bien foncier.

Les corps de bien se composent d'une ou de

plusieurs parcelles. Les corps de bien qui se composent de plusieurs parcelles sont indiqués par des numéros en chiffres romains I, II, etc., et chaque parcelle située isolément en nature est mentionnée par un numéro courant en chiffres arabes. Quand toute parcelle forme un corps séparé de Livre Foncier, elle est mentionnée par une croix †.

II

La nature juridique du corps de bien du Livre Foncier

On entend par la nature juridique du corps de bien foncier, le fait que le corps de bien foncier au point de vue juridique, est considéré comme une unité indivise.

Il en résulte les conséquences suivantes :

A. *Le droit de propriété* ne peut être inscrit que sur tout le corps du bien foncier soit au profit d'un seul propriétaire, soit au profit de plusieurs propriétaires.

Si le droit de propriété est inscrit au profit de plusieurs personnes et la part appartenant à chaque copropriétaire est exprimée en rapport numérique, dans ce cas le droit de propriété peut être inscrit même sur la part d'un seul des copropriétaires.

Si une parcelle du corps de bien foncier est aliénée — à supposer que ce corps de bien foncier se compose de plusieurs parcelles — dans ce cas

cette parcelle doit être transcrite dans un autre protocole nouveau. Mais si l'acheteur de cette parcelle a des immeubles de même nature — que la parcelle ainsi acquise — dans la même circonscription, dans ce cas, la nouvelle parcelle pourra être inscrite dans son protocole foncier. On n'a plus besoin de créer un nouveau protocole.

Cette opération nous met en présence de l'importante question des **abnotations** et des **adnotations** foncières.

1^o Donc, nous sommes en présence d'une *abnotation* quand une parcelle, faisant partie d'un corps de bien foncier se trouve aliénée et transmise de son ancien protocole dans un autre protocole de Livre Foncier.

Parce que cette parcelle ne peut pas rester inscrite séparément dans son protocole ancien au nom du nouvel acquéreur.

2^o Elle doit être transcrite, c'est-à-dire *adnotée* soit à un nouveau protocole foncier, soit à un protocole foncier du nouvel acquéreur si celui-ci a des immeubles de même nature dans la même circonscription.

Cette question des abnotations et des adnotations se pose surtout en matière de cession de l'indivision au moment du partage de la copropriété.

Les adnotations et les abnotations ne peuvent être admises que sous les conditions suivantes :

a) on doit présenter des permis des autorités administratives ;

b) on doit faire une description exacte des parcelles qui doivent être transcrites ;

c) on doit faire un plan, c'est-à-dire une esquisse de la parcelle qui doit être transcrite dans un autre protocole.

Ce plan ou esquisse forme un document authentique qui doit être rédigé de la même manière que les autres documents en vertu desquels sont admises les inscriptions au Livre Foncier. Par conséquent ils doivent représenter un tableau fidèle de la situation de l'immeuble.

d) Si le corps de bien foncier dont l'abnotation est ordonnée est grevé d'une charge, on peut dans ce cas, choisir entre les procédés suivants :

On peut demander la transcription solidaire des charges ou bien on peut demander l'abnotation des parcelles libres de toute charge, mais seulement avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires ; ou bien l'abnotation peut être effectuée par suite d'une ordonnance du juge foncier, mais seulement dans le cas où la transcription ne va pas léser les intérêts des créanciers ; l'autorité des Livres Fonciers doit se convaincre de ce fait par le témoignage des parties intéressées.

Si le corps de bien auquel sera fait l'adnotation d'une parcelle est grevé d'une charge quelconque et si les créanciers des deux corps de bien foncier ne tombent pas d'accord au point de vue du rang, on va ouvrir un nouveau feuillet foncier où la parcelle démembrée sera considérée comme un corps de bien séparé, grevé de toutes les charges.

B. Si le corps du bien foncier forme la propriété d'une seule personne, une hypothèque¹ ne peut être acquise et inscrite que sur tout le corps du bien foncier, mais s'il est la propriété de plusieurs personnes, une hypothèque peut être inscrite sur la part idéale de chaque copropriétaire, mais dans aucun cas sur une partie de cette part idéale (comme en matière de propriété).

C. Le droit de sous-hypothèque² ne peut être acquis que sur toute la créance hypothéquée.

1. L'objet de l'hypothèque peut être n'importe quel droit patrimonial qui ne disparaît pas par une première consommation, surtout le droit d'usufruit concernant un immeuble. Mais sur les autres servitudes personnelles et réelles on ne peut acquérir aucune hypothèque. Peuvent être l'objet d'hypothèque l'emphytéose, la superficie, les petits usufruits réels. On ne peut acquérir une hypothèque sur les *universitas rerum* sans indiquer séparément chaque *res*. On ne peut pas hypothéquer les biens qui ne sont pas dans la circulation économique.

2. Les sous hypothèques sont des droits réels inscrits sur les hypothèques. Ce sont des hypothèques qui grèvent l'hypothèque.

Le créancier hypothécaire a le droit de grever son hypothèque d'une nouvelle hypothèque. Le procédé qui consiste à hypothéquer une hypothèque est connu sous le nom de la constitution d'une sous-hypothèque.

L'inscription d'une sous-hypothèque est encore nommée superintabulation. L'objet de la superintabulation est le droit hypothécaire.

Le propriétaire de l'immeuble grevé ou le débiteur doit être averti de la constitution d'une sous-hypothèque.

Dans ce cas, le débiteur ne peut payer sa dette entre les

Il y a une exception à cette règle posée dans l'article 58 du règlement des Livres Fonciers. Notamment la sous-hypothèque peut être inscrite sur certaines parties de la créance quand ces parties ont pris leur naissance d'une cession inscrite au

main du créancier qu'avec le consentement de celui qui a sous-hypothéqué l'hypothèque.

En tout cas, il a le droit de déposer sa dette à la Caisse des Dépôts et Consignations, à l'Administration Financière, après avoir pris l'autorisation du Juge de paix.

En ne se conformant pas à ces règles, l'immeuble reste grevé, c'est-à-dire le paiement est considéré comme non-avenue vis-à-vis du créancier sous-hypothécaire.

On doit distinguer la cession de l'hypothèque de l'opération juridique précédente.

On entend par cession d'une hypothèque le transfert de celle-ci sur une autre personne. Le transfert de la créance hypothéquée peut avoir lieu sans inscription prise au Livre Foncier. Mais ce transfert n'est valable qu'entre les parties contractantes sans être opposable aux tiers. La cession devient opposable par l'inscription du droit de propriété de la créance cédée au Livre Foncier.

Donc, il y a une **différence de premier ordre** entre ces deux opérations juridiques.

En matière de constitution d'une sous-hypothèque nous sommes en présence d'un rapport de droit entre le créancier hypothécaire originaire et le créancier sous-hypothécaire. Mais ce rapport de droit ne met nullement en présence directe le propriétaire et le sous-hypothécaire. D'où on doit conclure que le créancier sous-hypothécaire doit être satisfait seulement de l'hypothèque.

Par conséquent, il est dans la possibilité de droit, à l'échéance de la créance, de vendre par licitation sa créance ou il a le droit de vendre l'immeuble et de se satis-

Livre Foncier en faveur d'autres créanciers hypothécaires.

D. Nous avons vu que ni le droit de propriété, ni l'hypothèque, ni la sous-hypothèque ne peuvent être inscrites que sur tout l'immeuble. Au contraire, le droit de location, le droit d'usage, le droit d'usufruit peuvent être inscrits non seulement pour tout l'immeuble, mais aussi une parcelle séparée ou plusieurs parcelles séparées de l'immeuble.

SECTION V

L'effet et le rang des inscriptions au Livre Foncier (art. 61 à 62)

L'effet des inscriptions au Livre Foncier commence au moment de l'entrée de la demande au bureau de l'enregistrement (pour effectuer l'ins-

faire du prix de celui-ci. Mais s'il ne peut pas se satisfaire du prix de vente, le créancier sous-hypothécaire ne peut pas toucher à une autre partie active de la fortune privée du débiteur, parce que la sous-hypothèque ne va pas plus loin que son objet.

Il n'en est pas ainsi en matière de cession d'une hypothèque. Le créancier a le droit, non seulement d'agir comme le créancier sous-hypothécaire, mais encore de se substituer dans tous les droits du créancier hypothécaire originaire en faisant vendre les autres biens du débiteur si le prix de l'immeuble hypothéqué n'est pas suffisant pour le paiement intégral de la créance cédée.

cription) sans prendre en considération la date où l'inscription a été ordonnée et effectuée.

Les inscriptions doivent être faites dans l'ordre de dépôt des requêtes.

Le fonctionnaire chargé de la tenue du registre d'entrée est obligé d'enregistrer tout de suite la demande en confirmant et certifiant l'enregistrement sur la copie même de la demande qui restera dans la possession du demandeur.

Le rang des inscriptions au Livre Foncier est déterminé par la date et le numéro de série du registre d'entrée. Donc, l'inscription prise antérieurement, a un droit de préférence vis-à-vis d'une inscription prise postérieurement ; par conséquent les créanciers hypothécaires seront payés d'après le rang de l'enregistrement (**priorité de rang**).

Les demandes d'inscription relatives à un même immeuble arrivées au Livre Foncier en même temps doivent être enregistrées sous le même numéro ; ces inscriptions ont le même rang entre elles. Ce fait doit être noté au Livre Foncier.

La valeur des inscriptions ayant le même rang doit être déterminée en cas d'absence de consentement par procès.

Le changement de rang est permis en tant que ce changement ne lèse pas les intérêts des tiers ayant des droits inscrits sur les immeubles en question. Ce changement peut être effectué par deux procédés juridiques :

a) par le transfert de la priorité, c'est-à-dire par la cession d'antériorité ;

b) par le rachat de la créance.

Dans les deux cas, le créancier postérieur acquiert les droits du créancier antérieur.

CHAPITRE VI

Les différents genres d'inscription au Livre Foncier

(art. 59)

L'inscription proprement dite, (*l'intabulatio*), la prénotation et la notation sont les trois espèces d'inscription connues par le Livre Foncier.

L'inscription (l'intabulatio) est une opération juridique par laquelle s'opère la constitution, le transfert et l'extinction d'un droit.

La prénotation (prænotatio) est une opération juridique, une inscription provisoire, par laquelle l'acquisition, le transfert et l'extinction d'un droit ne se fait que sous condition d'une justification ultérieure (inscription coordonnée).

La notation (notatio) est une simple inscription de fait ou de rapport imposée par le principe de publicité des Livres Fonciers dans l'intérêt des tiers de bonne foi.

SECTION I

Les conditions communes de l'intabulation et de la prénotation

a) Les inscriptions définitives et la prénotation ne peuvent être admises qu'en vertu des documents originaux qui, conformément aux règles de la procédure civile servent de preuve.

Sont considérés comme documents originaux : les extraits authentiques des décisions et sentences du juge, les copies des décisions et procès-verbaux administratifs régulièrement légalisés.

b) Les documents doivent comprendre le permis, c'est-à-dire le consentement à la transcription ou à l'adjudication du droit qui doit être inscrit ou transféré ou grevé ou éteint sans que l'inscription soit préjudiciable aux créanciers antérieurs.

c) La validité de l'acte juridique en vertu duquel est demandée l'inscription sera jugée d'après les dispositions générales du Code Civil conformément à la situation de droit et de fait résultant de la demande d'inscription et des différentes annexes.

d) L'acte doit être rédigé en langue roumaine. Mais s'il est dressé dans une autre langue une traduction authentique en langue roumaine doit y être annexée. Si cette traduction n'y est pas annexée elle doit être présentée dans un délai de quinze jours. En tout cas, la demande doit

être notée pour l'assurance du rang d'inscription. Mais si, à la sommation du juge, la traduction authentique n'est pas présentée dans le délai légal, la demande sera repoussée en radiant d'office la notation déjà effectuée.

e) L'inscription ne peut être prise que s'il ne surgit aucun empêchement de droit à l'inscription du droit au Livre Foncier.

SECTION II

Quels sont les empêchements qui mettent obstacle à une inscription ?

Ils peuvent être classés en deux catégories :

a) Les uns sont nommés des **obstacles légaux**. S'ils existent, le juge foncier ne peut ordonner l'inscription (inscription demandée en vertu d'un acte entaché de nullité ou qui n'est pas l'original ou son extrait ou copie dûment légalisée).

b) Les autres mettent obstacle à l'accomplissement de l'inscription. *Ce sont les véritables empêchements d'inscription foncière*. L'inscription ne peut être prise qu'en cas d'absence de tous empêchements. Quand une inscription est ordonnée par une juridiction différente de celle des Livres Fonciers, par exemple l'**exécution**¹, la juridic-

1. En Transylvanie ce n'est pas le jugement qui est inscrit, mais le droit d'exécution sur l'immeuble qui n'est jamais ordonné par le juge foncier, mais par le juge du procès.

tion foncière ne peut refuser l'accomplissement de l'inscription du droit à l'exécution, que par un empêchement d'inscription foncière. Mais s'il n'y a que des empêchements légaux qui ont déjà été jugés par la juridiction compétente, qui a ordonné l'inscription, le juge foncier ne peut plus refuser l'accomplissement de l'inscription.

Quand l'inscription doit être ordonnée par la juridiction des Livres Fonciers, (dans les cas où l'inscription est demandée par les parties ou par les autorités administratives), la juridiction foncière doit rechercher s'il y a des empêchements légaux ou des empêchements d'inscription foncière. Si nul empêchement n'est en présence, l'inscription demandée peut être effectuée.

Les empêchements d'inscription foncière sont ceux qui mettent obstacle à l'accomplissement de l'inscription quand celle-ci serait une violation pure et simple des règles de la procédure des Livres Fonciers.

Par exemple, on demande l'inscription d'une hypothèque sur une partie du corps de bien foncier. On demande l'inscription en vertu d'un document qui ne contient pas un permis, c'est-à-dire le consentement exprès, l'autorisation à inscription. L'inscription demandée peut léser les intérêts des créanciers antérieurement inscrits (art. 68). Si le vendeur de l'immeuble n'est pas antécédent de Livre Foncier, l'acheteur ne peut pas inscrire son droit de propriété. La personne contre laquelle

l'inscription est demandée doit être l'antécédent de Livre Foncier.

L'antécédent de Livre Foncier est celui qui est déjà inscrit ou qui a déjà été inscrit une fois avant l'arrivée de la requête d'inscription, comme propriétaire ou créancier aux registres fonciers.

Par conséquent, pour acquérir un droit quelconque sur un immeuble, c'est-à-dire pour inscrire son droit au Livre Foncier, il faut que la personne, de laquelle on acquiert un droit soumis à publicité, soit inscrite au Livre Foncier.

Si c'est la règle qui forme le principe de cette matière, elle souffre quelques exceptions.

a) Conformément aux règles de succession du droit hongrois, les héritiers légitimes acquièrent de plein droit la propriété des biens du *de cujus* immédiatement après l'ouverture de la succession et conformément aux règles du Code Civil autrichien après avoir fait les déclarations nécessaires d'acceptation.

Par conséquent, avant la remise de la succession et l'inscription du droit au Livre Foncier, les héritiers légitimes deviennent propriétaires des biens du *de cujus* avant l'inscription de leur droit au Livre Foncier.

Ils peuvent donc avant cette inscription faire toutes les opérations juridiques qui — en droit commun — ne sont possibles qu'en cas d'inscription régulièrement ordonnée et effectuée.

Par conséquent, si un héritier vend ses

immeubles succédés, ceux-ci peuvent être directement transcrits en faveur de l'acheteur sans que les immeubles aient été inscrits au nom de l'héritier.

b) L'usucapion forme la deuxième exception à la règle. Dans le droit hongrois, l'usucapion doit durer 32 ans, dans le droit autrichien elle doit consister dans une possession paisible de 30 ans.

L'usucapion est interrompue par le procès intenté ou par l'inscription de l'immeuble en faveur d'un autre propriétaire.

Celui qui est devenu propriétaire d'un immeuble par l'usucapion peut demander par procès l'inscription de son droit de propriété à la condition que le propriétaire de Livre Foncier ait su ou ait dû savoir que celui qui a usucapé a été en possession de l'immeuble.

c) Les créanciers du *de cuius* peuvent valider leurs prétentions vis-à-vis du *de cuius* et de ses héritiers quand ceux-ci sont responsables pour ses dettes.

Jusqu'à la transcription de la succession, les créanciers du défunt ont la priorité vis-à-vis des créanciers des héritiers ; après la transcription de la succession, la priorité du rang entre eux est jugée d'après la date de présentation des demandes d'inscription.

d) Les créanciers des héritiers peuvent inscrire après l'ouverture du droit de succession la créance sur les immeubles de la succession sans préju-

dicier par cela les prétentions nées au cours de la procédure de succession. Cette inscription n'est valable que si les immeubles tombent dans le lot de l'héritier. L'hypothèque inscrite sous cette condition sera radiée à la fois avec l'inscription du droit de propriété du véritable successeur.

e) Sur les immeubles du failli, après l'ouverture de la faillite, on ne peut inscrire des droits qu'en vertu de la demande du curateur de la masse, approuvée par le tribunal compétent ou par le conseil.

f) On peut inscrire des droits contre le propriétaire inscrit et contre le propriétaire prénoté (avec effet juridique pendant) sous condition de justification ou de non-justification ultérieure de la prénotation, et enfin

g) Le possesseur de fait de l'immeuble, dans certains cas déterminés, peut demander l'inscription du droit de propriété, sans être dans la possibilité de montrer le permis d'intabulation des antécédents du Livre Foncier. Au cours de la procédure de rectification et transformation du Livre Foncier, le juge se trouve dans la nécessité de prendre soin et de surveiller d'office qu'à la fin de l'achèvement des travaux de rectification, soient inscrits comme propriétaires au Livre Foncier, ceux qui tiennent en usage de fait l'immeuble en vertu d'un droit de propriété.

Ces cas sont les suivants :

1° Dans le cas où le propriétaire ou la personne

qui a acquis le droit de propriété directement de lui vit encore, un acte existant qui n'est pas apte à l'intabulation, le possesseur de fait de l'immeuble, pour être inscrit comme propriétaire au Livre Foncier, ne doit prouver d'autre fait que celui d'avoir l'usage de l'immeuble visé dans l'acte présenté à la Commission de vérification.

La preuve peut être faite par un certificat délivré par la commune ou par le témoignage et la déclaration d'hommes de confiance dans le procès-verbal spécialement dressé à l'occasion de la transformation.

2^o Quand le propriétaire et l'acquéreur immédiat vivent encore, mais que le possesseur de fait n'a aucun document écrit et que le propriétaire se présente devant la Commission pour la reconnaissance du transfert de l'immeuble, la prise de cette déclaration dans un procès-verbal séparé est suffisante pour inscrire le droit de propriété au nom du possesseur de fait.

Le procès-verbal doit être signé du propriétaire, des hommes de confiance qui certifient l'identité des personnes.

3^o Dans le cas où le propriétaire et l'acquéreur immédiat vivent encore, que l'acte écrit n'existe pas ou n'existe plus et que le propriétaire ne se présente pas devant la Commission pour reconnaître le transfert, le possesseur doit prouver, par l'attestation de la commune et par la déclai-

ration des hommes de confiance qu'il a l'usage de l'immeuble en question depuis trois ans.

Le propriétaire doit être sommé par décision pour pouvoir être dans la possibilité juridique de faire opposition contre la transcription à la Commission de vérification et, — dans l'intervalle, — à l'autorité des Livres Fonciers.

Quand le propriétaire n'a pas été régulièrement cité ou s'il s'oppose, le droit de propriété du possesseur ne peut être inscrit.

4^o Quand le propriétaire et l'acquéreur vivent encore, mais que la première transmission n'a pas été faite par le propriétaire, mais par son successeur et que les documents concernant les différentes transmissions font défaut, le possesseur doit produire l'attestation de la commune et des hommes de confiance, qu'ils ont connaissance de la transmission dont les documents n'existent pas et que le possesseur a véritablement la possession de fait.

5^o Le propriétaire inscrit est décédé, mais l'acquéreur immédiat vit encore. La transmission a été faite par le propriétaire décédé et cette transmission peut être prouvée par des documents écrits ; dans ce cas, le possesseur doit procéder conformément à la première exception, parce que le document signé de la part du propriétaire ne perd pas sa force après le décès.

6^o Dernière hypothèse et dernière exception. Le propriétaire qui a fait la transmission est décédé

et l'acquéreur vivant. La transmission ne peut être prouvée par documents écrits et on ne peut pas déterminer qui sont les successeurs du *de cujus* ou les successeurs refusent de faire déclaration. Le possesseur de fait pour pouvoir inscrire son droit au Livre Foncier doit prouver :

que le propriétaire inscrit au Livre Foncier qui a fait la transmission est décédé depuis trois ans ;

que la commune a connaissance de la transmission faite par propriétaire en faveur de l'acquéreur qui a eu la possession paisible de l'immeuble pendant dix ans.

Si le propriétaire de l'immeuble est décédé, et que son successeur est possesseur de fait de l'immeuble, dans ce cas, il peut demander l'intabulation du droit de propriété ou en vertu de la décision de la remise de sa succession ; ou s'il ne peut pas prouver l'acquisition de son droit de propriété par une décision ou une sentence du juge, il doit prouver sa possession paisible par un certificat de l'officier de l'état civil et par le certificat de la commune qu'il est descendant légitime du propriétaire — inscrit au Livre Foncier — qui est mort depuis trois ans révolus ou qu'il n'y a plus de descendants et le fait que le *de cujus* n'a pas laissé de testament.

SECTION III

Les conditions spéciales de l'intabulation

L'intabulation ne peut être ordonnée que lorsque le document en vertu duquel l'inscription est demandée se présente comme une preuve certaine et indubitable du droit dont l'intabulation est demandée.

Le document pour avoir la certitude absolue doit réunir certaines conditions spéciales ;

Ces conditions sont différentes suivant qu'il s'agit de documents authentiques et publics ou bien que l'inscription est demandée en vertu de documents privés :

A. *Les conditions que doit réunir un document privé* sont de deux sortes : matérielles et formelles.

1^o Les conditions matérielles :

a) la description ou l'énumération des personnes, des immeubles et des droits sur lesquels l'inscription est demandée ;

b) l'exposition de l'acte juridique en vertu duquel l'inscription est demandée ;

c) la clause de l'intabulation, la permission expresse à l'intabulation.

2^o Les conditions formelles

a) la date de la convention ;

b) la signature propre des parties ; le tracé

d'une croix quand on ne sait pas signer, c'est-à-dire écrire son nom et la signature de deux témoins ; si la signature des parties est légalisée on n'a plus besoin de témoins ;

c) si l'acte a été dressé à l'étranger la signature doit être légalisée par le notaire public. La signature du notaire public doit être légalisée par le Président du Tribunal et la signature de celui-ci par le Ministère de la Justice et enfin par la Légation diplomatique de la Roumanie.

B. *Les conditions à remplir pour les documents publics* (art. 84 à 86).

Le règlement des Livres Fonciers donne leur énumération¹ sans indiquer leur notion. Les conditions matérielles pour ces documents sont identiques avec celles des documents privés, tandis que les conditions formelles sont prévues dans les dispositions spéciales respectives.

SECTION IV

Les conditions de la prénotation

La prénotation ne peut être ordonnée que si toutes les conditions générales pour pouvoir ordonner une intabulation ou une prénotation existent. Mais si les conditions spéciales pour

1. Actes notariés, transaction intervenue devant le juge ou le notaire public et les documents ayant force de jugement (revêtus de la formule exécutoire).

l'intabulation font défaut, néanmoins le document en vertu duquel l'inscription est demandée (conformément aux règles de la procédure civile) peut servir comme preuve que probablement le droit prétendu existe. Le droit prénoté ne s'acquiert et ne s'éteint définitivement que par la justification de la prénotation.

La prénotation se fait par la voie gracieuse par l'autorité des Livres Fonciers ou par procès de justification à la juridiction compétente. Le délai dans lequel la demande de justification ou l'action doit être intentée est de 15 jours. Le délai peut être prolongé à la demande de la partie intéressée. Le délai de 15 jours commence du jour de la réception de la décision de la prénotation. Si dans ce délai aucune demande ou action n'a été présentée de la part de la partie adverse, la prénotation¹ doit être radiée. La prénotation peut être répétée.

La prénotation de l'hypothèque est admise sous les conditions suivantes :

A. La prénotation peut être ordonnée en vertu des documents privés.

Dans ce cas, quelles sont les conditions qui doivent être réunies pour ordonner la prénotation d'une hypothèque ?

a) La prénotation doit être ordonnée en vertu

1. Mais dans ce cas l'adversaire a le droit d'intenter un procès de stabilisation conformément au paragraphe 130) du Code de Procédure civile.

d'un document dans lequel est accordée l'assurance d'une créance (au moins en général).

b) Ou en vertu des obligations et lettres de change arrivées à l'échéance et qui ne sont pas encore prescrites.

c) En vertu des extraits des registres de commerce quand la créance est déjà échue et que la clause d'authentification montre que les registres sont tenus en règle et que la force probante des registres n'est pas encore prescrite conformément aux dispositions du Code de Commerce.

d) En vertu des assurances prévues par la loi si les conditions de ces assurances sont prouvées par des documents.

B. La prénotation peut être ordonnée en vertu des documents publics lorsque les conditions énumérées par la loi sont réunies.

1^o La prénotation peut être ordonnée en vertu des décisions du juge par lesquelles sont fixés les dommages-intérêts (art. 90).

2^o En vertu d'une sentence qui n'est pas encore définitive par laquelle est adjugé ou annulé un droit réel quelconque sur un immeuble où est adjugée une créance dont le montant est déterminé (art. 92).

3^o Pour l'assurance de la créance des dommages-intérêts de l'État des orphelins, des incapables et d'autres personnes qui se trouvent sous la surveillance de la justice en vertu des adresses

des autorités de droit dans lesquels il faut indiquer le montant de la créance (art. 93).

4^o On peut prénoter la radiation de l'hypothèque si la créance assurée par l'hypothèque ne peut être payée au créancier et (article 125 du Code Civil autrichien), si l'autorité des Livres Fonciers après les témoignages des parties a constaté que la somme déposée couvre la créance (art. 91).

SECTION V

Les différentes notations au Livre Foncier

(Art. 104 à 119)

La notation est l'inscription d'un fait, d'un rapport ou d'un droit — qui ne peut former l'objet d'une intabulation ou prénotation effectuée conformément au principe de publicité — dans l'intérêt des tiers de bonne foi.

La notation peut être **déclarative** ou **constitutive**.

Elle est **déclarative** quand l'effet juridique de la notation est indépendant de l'inscription prise au Livre Foncier.

Elle est **constitutive** quand l'effet juridique de la notation dépend de l'inscription.

Cette différence n'existe que jusqu'au moment de l'accomplissement de l'inscription. Mais du

moment où l'inscription est déjà effectuée aucune différence d'effet juridique n'existe plus entre les deux sortes de notations. Par exemple, si l'inscription d'un droit quelconque est demandée contre un antécédent de Livre Foncier noté comme mineur en vertu d'un document signé par le mineur sans avoir demandé d'avance la radiation de la notation de minorité avec l'annexion du certificat de naissance, la demande doit être repoussée, bien que depuis le moment de la notation de la minorité s'est écoulé beaucoup de temps, ce qui rend incontestable qu'au moment de la signature du document en question, ou à la date du dépôt de la demande, la majorité de l'antécédent de Livre Foncier a été déjà certaine.

I. Les notations déclaratives.

- a) La notation du prolongement et de la cession de la minorité ;
- b) la notation de l'interdiction ;
- c) la notation de la faillite.

II. Les notations constitutives sont :

1^o Les notations pour l'assurance de la priorité du rang.

a) Conformément à l'ordonnance du Ministre de la Justice de l'année 1859, on peut assurer la priorité du rang d'un emprunt si celui-ci se contracte dans un intervalle de 60 jours. Dans les mêmes conditions on peut assurer la priorité du rang de la cession d'une hypothèque et confor-

mément à l'ordonnance du Garde des Sceaux 947 de 1888 on peut assurer la conversion des emprunts hypothécaires ;

- b)* la notation de transfert de priorité du rang ;
- c)* la notation par laquelle est rejetée une demande d'inscription ;
- d)* la notation des demandes d'abnotations et d'adnotations.

2^o Les notations effectuées pour assurer l'effet juridique vis-à-vis de toutes les personnes qui sont passées dans le Livre Foncier après l'accomplissement de la notation.

- a)* la notation de l'abdication de la créance hypothécaire ;
- b)* la notation des poursuites judiciaires pour la validation de la créance hypothécaire ;
- c)* la notation de la procédure d'expropriation loi nouvelle faite après l'annexion de la Transylvanie à la Roumanie ;
- d)* la notation de la licitation d'exécution ayant l'effet à l'égard de tous les droits ultérieurs ;
- e)* la notation de la licitation effectuée avec l'effet juridique que les inscriptions ultérieures ne seront valables que si la licitation reste définitive. Après cette date on ne peut plus faire d'inscriptions en faveur du propriétaire poursuivi.

3^o Toutes les autres notations.

- a)* la notation du séquestre (article 237 de la loi LX, 1881, articles 5 et articles 6 de la loi XI, 1881 ;

b) la notation des procès de rectification et de cession d'indivision (article 12 de la loi LIV, 1912) ;

c) la notation des procès de radiation ;

d) la notation de la procédure pénale de radiation (article 152) ;

e) la notation de l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer ;

f) la notation de la substitution vulgaire ou fideicommissaire ;

g) la notation des hypothèques solidaires.

Les notations déclaratives seront inscrites sur le feuillet B et les notations constitutives sur le feuillet C.

De toutes ces notations ce sont les hypothèques solidaires qui présentent la plus grande particularité et importance exigeant et méritant une étude particulière.

APPENDICE

Des hypothèques solidaires

(Art. 106 à 108 du régl. des Livres Fonciers)

Les hypothèques sont solidaires quand pour l'assurance d'une créance indivise servent plusieurs immeubles ou plusieurs hypothèques.

En général, une créance n'est garantie que par un seul immeuble. Mais il arrive souvent qu'une créance est garantie par plusieurs immeubles. Dans ce cas nous sommes en présence d'une hypothèque solidaire qui donne le droit pour le créancier hypothécaire de se satisfaire de n'importe quel immeuble hypothéqué.

Quand les immeubles formant l'objet d'une hypothèque solidaire sont inscrits dans des protocoles de Livre Foncier tenus par la même autorité foncière, la question d'inscription de l'hypothèque solidaire va être facilement tranchée. Mais si ces immeubles sont inscrits dans plusieurs protocoles tenus par des autorités foncières distinctes, nous sommes déjà en présence de complications ayant besoin d'instructions plus détaillées.

A. Les immeubles garantissant la créance sont inscrits dans des protocoles tenus par la même autorité foncière.

L'hypothèque concernant ces immeubles ne doit être inscrite en détail que dans un seul feuillet foncier. Dans les autres feuillets l'inscription est opérée en extrait. Le protocole comprenant l'inscription détaillée porte le nom de protocole principal. L'hypothèque inscrite dans le protocole principal est nommée hypothèque principale. Les autres protocoles sont des protocoles d'hypothèque secondaire.

B. Telle est la règle qui souffre une exception. Si la créance doit être inscrite dans des protocoles tenus par une autorité foncière différente de celle qui tient le protocole principal, dans le premier protocole de l'hypothèque secondaire la créance doit être inscrite intégralement comme dans le feuillet principal. Mais par cette inscription intégrale, ce protocole ne perd pas sa nature juridique ni sa qualité de protocole de l'hypothèque secondaire.

Dans tous les autres protocoles d'hypothèque secondaire, l'inscription sera prise conformément aux habitudes de droit commun.

Dans le protocole principal on doit indiquer que c'est l'hypothèque principale en mentionnant tous les numéros des protocoles d'hypothèques secondaires.

Dans ceux-ci on ne doit indiquer que le numéro du protocole principal.

Entre l'hypothèque principale et l'hypothèque secondaire il n'y a pas de différence importante parce que le créancier hypothécaire peut se satisfaire de n'importe quel immeuble sans être tenu d'observer aucun ordre entre les hypothèques principales et les hypothèques secondaires.

Après la constitution des hypothèques solidaires toutes les mentions concernant les hypothèques principales et secondaires sont transcrites seulement dans le protocole principal. Par conséquent, la priorité de rang et l'effet du droit des mutations ultérieures sera jugé pour chaque hypothèque secondaire seulement d'après les dates du protocole principal.

Il y a une seule exception à cette règle ; nous la verrons plus loin.

Le but de la constitution des hypothèques principales et secondaires est d'éviter toute apparence qui ferait croire qu'il s'agit ici de plusieurs créances. Nous ne sommes en présence que d'une seule créance garantie par plusieurs immeubles.

L'inscription des hypothèques solidaires peut être demandée par deux procédés différents.

On peut demander l'inscription par une seule demande ou par tant de demandes séparées qu'il y a d'autorités foncières conservant les protocoles fonciers comprenant les immeubles sur lesquels l'inscription des hypothèques est requise (art. III, règl. des Liv. Fonc.).

Le procédé le plus favorable est le dernier procédé parce que la priorité de rang des constitutions des hypothèques sera jugée par chaque autorité foncière d'après la date d'entrée des demandes sans considération de la nature de l'hypothèque principale ou secondaire.

CHAPITRE VII

L'extinction des droits immobiliers

Nous connaissons déjà la règle que pour l'acquisition et l'extinction d'un droit relatif à un immeuble est soumise à la condition de l'inscription du droit respectif aux Livres Fonciers.

Cette règle est appliquée aussi en matière d'extinction des droits immobiliers.

Un droit immobilier n'est éteint que par une inscription régulière de radiation.

SECTION I

La radiation des droits inscrits

(§§ 77 à 80 de l'ordonnance
du Ministre de la Justice du 18 avril 1853)

La radiation des droits inscrits au Livre Foncier est l'inscription au Livre Foncier de l'extinction des droits inscrits et notamment :

L'intabulation de la radiation du droit avec l'effet juridique immédiat de l'extinction du droit

et la prénotation de la radiation du droit avec l'effet, l'extinction du droit sous la condition d'une justification ultérieure de la prénotation.

a) L'intabulation de l'extinction d'un droit est admise sous les mêmes conditions que l'intabulation de l'acquisition d'un droit. Dans le document de radiation on ne doit plus exprimer le titre de droit. Les restrictions du droit de propriété attachées à la personne du propriétaire, les restrictions au droit de rachat, les servitudes d'usage et d'habitation stipulées valables pour toute la vie ou pour un temps déterminé peuvent être radiées en vertu de l'extrait du procès-verbal de déclaration de décès ou de la sentence du juge qui a déclaré le décès d'une personne.

Les rentes viagères, l'usufruit et les rentes en nature ne peuvent être radiées que trois ans après le décès de l'ayant-droit.

La radiation de l'hypothèque sous-hypothéquée ne peut être ordonnée qu'à la condition que l'effet de la radiation ne commence qu'au moment de la radiation de la sous-hypothèque.

La radiation des hypothèques solidaires est demandée toujours aux autorités qui détiennent l'hypothèque principale. La radiation doit être inscrite dans le protocole principal et dans le protocole d'hypothèque secondaire.

Pour la radiation des hypothèques inscrites en faveur des étrangers contre des propriétaires qui sont citoyens roumains, il est suffisant que :

aa) l'acte de radiation soit authentifié par le notaire public dont la signature doit être légalisée par le président du tribunal compétent ;

bb) qu'il soit légalisé par le garde des Sceaux ;

cc) la signature d'un acte délivré par une société anonyme doit être légalisée par le tribunal.

La prénotation de la radiation hypothécaire peut être effectuée aux mêmes conditions que la prénotation d'une hypothèque. Cette prénotation a le même effet juridique que la prénotation ordinaire et son sort est lié à la justification ou non-justification de la prénotation.

La radiation des notations effectuées au Livre Foncier se fait par la preuve des documents réguliers de l'extinction des causes pour lesquelles les notations ont été ordonnées.

Par exemple : la radiation de la minorité en vertu du certificat de naissance ou de l'acte de déclaration de majorité.

Doivent être radiées d'office :

1^o La notation des décisions de non-lieu quand elles sont restées définitives.

2^o La radiation de la priorité du rang quand dans le délai de 60 jours la cession n'a pas encore été effectuée.

3^o La notation de la licitation si la licitation a été annulée.

4^o La notation des abnotations et des adnotations dans le cas où la demande pour le démembrement du corps de bien a été repoussée.

5^o La notation de la priorité du rang quand, dans le délai de 15 jours, la traduction en langue roumaine n'a pas été présentée ou que l'esquisse n'est pas en règle.

SECTION II

Les procès de radiation et leur notation aux livres fonciers

(148 à 155 règl. l. f.)

Les préjudices causés par les inscriptions irrégulières et non valables ou attaquables peuvent être réparés par plusieurs moyens et notamment :

1^o **Par la correction d'office** ou, à la demande des parties, de la décision par laquelle l'inscription a été ordonnée. Cette correction peut être effectuée pour plusieurs causes : pour préjudices formels (violation des dispositions des règles des Livres Fonciers), pour préjudices matériels. Ce procédé possible quand la décision de l'inscription n'est pas encore définitive, sans porter aucun préjudice aux tiers de bonne foi.

2^o **Par un recours** adressé aux juridictions supérieures ; ce recours n'est possible que pour raisons de préjudice formel.

3^o **Par des procès civils ou pénaux**, de radiation pour des préjudices matériels (violation des dispositions du droit matériel).

Les procès de radiation doivent être présentés pour la radiation des inscriptions hypothécaires non valables et le rétablissement de la situation antérieure du Livre Foncier.

Ces procès peuvent être intentés quand l'inscription a été viciée et par conséquent non valable dès le premier moment ; quand l'inscription est devenue non valable ultérieurement, par l'extinction du droit inscrit.

L'action peut être intentée par l'antécédent de Livre Foncier qui a été lésé par l'inscription ou ses successeurs.

Le délai est de 30 ans vis-à-vis de toutes les personnes. Exception est faite pour les tiers de bonne foi vis-à-vis desquels le délai est de 3 ans.

Le délai est de six mois quand la partie lésée a été avertie régulièrement de l'inscription, à la condition qu'il annonce son intention d'intenter le procès (ord. 947, 1888, Min. de Justice III, § 8).

CHAPITRE VIII

SECTION I

Les demandes d'inscription

Les demandes d'inscription ne peuvent être adressées que par les parties intéressées. Les représentants légaux ou judiciaires peuvent demander l'inscription en faveur des personnes représentées, sans aucun mandat spécial. Ainsi que ceux qui ont un mandat général et chaque successeur dans l'intérêt de la succession peut demander l'inscription.

Peuvent demander l'inscription au compte et dans l'intérêt d'autrui (article 120) :

a) Le dernier acquéreur de l'immeuble transmis à plusieurs personnes sans inscription foncière, s'il peut prouver par des documents réguliers, la série des transmissions de son antécédent jusqu'à lui.

b) Dans les mêmes conditions le débiteur peut demander l'inscription de la radiation hypothécaire si la créance a été acquittée au cessionnaire qui n'est pas inscrit au Livre Foncier.

c) Le créancier peut demander dans les mêmes conditions l'assurance de la créance en demandant

l'inscription du droit de propriété de son débiteur.

d) Chaque copartageant peut demander l'inscription du droit en faveur de tous les copropriétaires.

SECTION II

La forme et le contenu des demandes

(article 119 du règlement du Livre Foncier)

La demande doit être rédigée par écrit, en langue roumaine. On doit annexer à l'original de la demande autant de copies qu'il y a de parties intéressées à avertir.

La demande doit contenir :

Le nom de l'autorité foncière, le nom du demandeur et de la partie adverse et de toutes les personnes qui doivent être averties, enfin la description exacte des droits et des immeubles. Le complément de la description ne peut être admis avec des références aux annexes. Une telle demande doit être rejetée. Dans la procédure d'exécution seulement il est permis de compléter la décision et les dates de la demande. Par conséquent, à côté de la décision on prend en considération le contenu de la demande. Mais on ne peut permettre la prise en considération du contenu de la demande à l'encontre de la décision. Par conséquent, en cas de contradiction on doit suivre la décision par laquelle l'exécution a été ordonnée, sans tenir compte de la demande.

La **demande cumulative** doit être rejetée sans examen du fond. La demande est cumulative quand dans la même demande on poursuit l'accomplissement de plusieurs inscriptions qui n'ont aucune relation juridique entre elles. Une demande cumulative est celle dans laquelle la connexion des inscriptions est inadmissible.

La même demande peut requérir plusieurs inscriptions dans les cas suivants :

a) quand l'inscription est demandée en faveur du même demandeur et à l'encontre du même obligé en vertu de plusieurs actes et sur plusieurs immeubles ;

b) en faveur du même demandeur, en vertu du même acte sur plusieurs immeubles ou en vertu de plusieurs actes sur un seul immeuble à l'encontre de plusieurs obligés ;

c) par le même demandeur à l'encontre de lui-même, par conséquent en faveur de plusieurs personnes ou en vertu du même document sur plusieurs immeubles ou en vertu de plusieurs actes mais sur le même immeuble ; enfin

d) en faveur de plusieurs demandeurs en vertu du même acte sur les parcelles du même corps de bien foncier.

La demande doit être résolue (art. 127 à 137 du régl. C. fonc.), dans les cadres mêmes de la demande. Des compléments à la demande ne sont pas admis. L'autorité de droit est liée par les termes de la demande. Elle ne peut admettre plus que la partie a demandé dans sa requête.

Mais elle peut accorder moins. Si la demande peut être accueillie favorablement en partie, il n'y a pas d'obstacle à ce que cette partie de la demande soit admise.

Quand la requête est admise, la décision sera rédigée pour pouvoir l'inscrire mot par mot au Livre Foncier, en se référant au numéro d'inscription antérieure de la requête.

Si le vendeur a stipulé l'assurance du prix ou d'autres prestations sur l'immeuble vendu, dans ce cas celles-ci doivent être inscrites ou prénotées d'office au Livre Foncier.

Enfin, dans la décision, on doit mentionner toutes les personnes qui doivent être averties de l'accomplissement de l'inscription. En cas de prénotation, mention doit être faite de l'obligation de justification incombant au demandeur.

L'accomplissement de l'inscription doit être certifié sur les actes originaux en vertu desquels l'inscription a été ordonnée (certificat d'inscription).

Si la demande est rejetée, la décision doit être rédigée de telle façon qu'elle montre clairement tous les motifs en vertu desquels la demande a été rejetée. Le rejet de la demande doit être noté au Livre Foncier. Les juridictions compétentes doivent envoyer d'office aux autorités des Livres Fonciers respectives les demandes d'exécution rejetées. Ce procédé est obligatoire pour pouvoir opérer la notation nécessaire.

Les personnes auxquelles les décisions d'ins-

cription ou de radiation doivent être remises sont les suivantes :

- a) le demandeur et le défendeur ;
- b) le percepteur ;
- c) l'office cadastral s'il s'agit du démembrement d'un immeuble ;
- d) la mairie communale en cas de changement de propriétaire.

La validité de l'inscription ne peut être mise en cause si la décision n'a pas été du tout ou n'a pas été régulièrement remise aux parties intéressées.

Les actes originaux doivent être restitués aux personnes qui les ont présentés.

CHAPITRE IX

Le " recours "

(*recurs*)

Le **recours** est un moyen d'attaque par lequel la partie lésée demande à l'autorité supérieure le changement de la décision prise par l'autorité inférieure en violation des règles de droit de la procédure des Livres Fonciers.

Le recours ne peut être fondé que sur les considérants et les annexes de la demande. Par conséquent les compléments, les changements et les nouvelles preuves ne sont plus admis. Le délai est de 15 jours.

Le recours doit être adressé à l'autorité du Livre Foncier. Si le recours est tardif, l'autorité des Livres Fonciers peut le rejeter d'office. D'office aussi doit être rejetée la requête présentée directement à la deuxième et à la troisième instance. Contre la décision de la deuxième juridiction qui a changé la décision de la première, le recours en Cassation est admis. Mais si la juridiction de deuxième degré confirme la solution jugée en première instance en ce cas aucun recours n'est plus recevable. Contre les décisions prises par les autorités des Livres Fonciers,

à la demande des instances de droit compétentes pour l'inscription ou la notation du droit d'exécution, le délai de recours est de 8 jours conformément au paragraphe 140 de la loi 1881, article XI.

La contestation dans la procédure des Livres Fonciers n'est admise qu'au cours de procédure d'exécution accomplie sur les immeubles.

Après la résolution de recours et après l'envoi du dossier, l'autorité du Livre Foncier doit ordonner d'office les opérations suivantes :

a) si la première juridiction a rejeté la demande et que la deuxième la confirme, on va radier immédiatement la décision de non-lieu ;

b) si la première instance a rejeté la demande et que la deuxième l'a admise, on va effectuer immédiatement l'inscription ordonnée par la deuxième juridiction. Si la première juridiction a admis la demande et que la deuxième l'a rejetée, on va attendre le moment où la décision de la deuxième instance va devenir définitive ;

c) si l'inscription ordonnée par la deuxième instance a été confirmée par la troisième juridiction, on va radier d'office la radiation de notation faite par la première instance ;

d) si la troisième instance de droit a confirmé l'inscription de la première instance, on ne notera rien au Livre Foncier. Si la troisième juridiction a confirmé le rejet de la demande faite par la deuxième instance on va d'office radier l'inta-

bulation ou la prénotation admise par la deuxième instance ainsi que la notation du rejet effectué par la première instance. Si la troisième instance a ordonné une inscription, celle-ci doit être accomplie immédiatement.

CHAPITRE X

Le service intérieur des Livres Fonciers

SECTION I

L'autorité des livres fonciers

Le Livre Foncier, au sens large, est une autorité chargée de la tenue, de la résolution et de l'administration de toutes les affaires tombant dans le cadre de cette institution.

La juridiction du Livre Foncier est exercée, conformément au § 11 de la loi LIV de 1912, par les juges de paix. Le juge de paix est donc l'autorité compétente *ratione materię*.

La juridiction, c'est-à-dire la compétence *ratione loci* se trouve déterminée par la situation matérielle de l'immeuble. Le juge de paix compétent est celui dans la circonscription duquel est situé l'immeuble inscrit en question.

Conformément aux dispositions des §§ 12 et 13 de la loi LIV de 1912, tous les procès des Livres Fonciers : procès de rectification, de radiation, de justification, relèvent de la compétence des juridictions ordinaires conformément aux règles

de la procédure civile. L'autorité des Livres Fonciers n'a d'autre fonction dans ce cas que de disposer de la notation au Livre Foncier de l'action intentée et de transmettre le dossier entier c'est-à-dire l'action qui lui a été remise par le demandeur avec la copie authentique du Livre Foncier à la juridiction indiquée dans l'action.

Après l'achèvement du procès, la sentence du juge ou la transaction faite devant la justice sera transmise à l'autorité foncière pour qu'elle puisse opérer d'office l'inscription ou la radiation nécessaires.

Par là prend fin toute la juridiction de procès. L'autorité foncière résout toutes les autres affaires par la voie gracieuse.

Une inscription ne peut être ordonnée qu'en vertu d'une ordonnance écrite (la décision foncière). Le juge chargé de la résolution des affaires foncières rédige la décision par laquelle il ordonne l'inscription. La décision doit être rédigée en termes clairs pour pouvoir être inscrite mot à mot au Livre Foncier.

SECTION II

Le greffe du Livre Foncier

L'administration des affaires du Livre Foncier est faite par le greffe du Livre Foncier. Dans sa compétence se trouve :

L'enregistrement des demandes, la tenue des

registres d'index, les notations marginales et le « lustre » ; l'accomplissement des inscriptions au Livre Foncier ; la copie et la délivrance des décisions, l'administration des archives.

Le greffe est tenu de mettre les Livres Fonciers à la disposition du public, et de fournir les renseignements et les informations concernant tout ce qui intéresse les Livres Fonciers.

Le directeur du greffe du Livre Foncier doit avoir la qualification prévue par l'ordonnance n° 7.101, 1927, Min. Just. Il perçoit les taxes de publication et toutes les autres taxes concernant toutes les autres opérations du Livre Foncier. Il reçoit les demandes visant les copies, extraits, ou autres actes légalisés, etc. Il a le droit de légaliser tous les actes délivrés en matière de Livre Foncier. Il est tenu de faire des rapports pour le juge foncier en cas de nécessité, si cela lui est demandé.

Le directeur du Livre Foncier est aidé dans sa tâche par d'autres fonctionnaires.

SECTION III

L'enregistrement

Tous les actes dont la résolution tombe dans les cadres de la compétence de l'autorité foncière doivent être enregistrés.

Les demandes doivent être présentées dans le local officiel de l'enregistrement.

Toute demande sera inscrite dans le registre dans l'ordre dans lequel elle a été présentée.

Il est strictement défendu de recevoir une demande avec la clause qu'elle ne soit enregistrée que dans un cas déterminé ou avant une autre demande qui n'est pas encore arrivée, etc.

Si deux demandes concernant le même immeuble ou le même droit ont été présentées en même temps il est nécessaire d'inscrire dans le registre et sur les demandes que ces demandes sont arrivées en même temps. Dans le registre ce fait sera inscrit dans la rubrique des observations, tandis que sur les actes enregistrés ce fait doit être mentionné au-dessus du numéro d'enregistrement et souligné au crayon rouge ou à l'encre de couleur.

Le registre doit être fermé à une heure de l'après-midi. Dimanche et les jours fériés le juge foncier et le chef du bureau d'enregistrement doivent signer le registre d'enregistrement.

Dans le bureau d'enregistrement, l'autorité foncière est obligée de tenir un registre d'index où seront consignées toutes les affaires des Livres Fonciers. Ce livre d'index a deux rubriques séparées. Dans la première on doit inscrire le nom du demandeur et celui du défendeur. Dans la deuxième rubrique seront inscrits le numéro d'enregistrement et une courte spécification de la demande.

SECTION IV

L'accomplissement matérielle des inscriptions
au Livre Foncier

L'inscription au Livre Foncier est effectuée par le directeur de Livre Foncier ou par un fonctionnaire désigné par celui-ci.

L'accomplissement de l'inscription est noté à l'encre noire sur la décision d'inscription.

Chaque inscription au Livre Foncier sera effectuée dans la deuxième rubrique du feuillet de propriété et de charges, en inscrivant dans la première ligne la date de présentation de la demande, avec le numéro d'enregistrement (*numerus exhibiti*) et au-dessous on va inscrire *mot pour mot* l'inscription admise par l'autorité foncière.

L'inscription ainsi inscrite sera fermée par une ligne tracée immédiatement au-dessous de l'inscription. Les inscriptions sont disposées l'une après l'autre, d'une écriture très serrée qui ne permet aucune intercalation.

Après l'intabulation du droit de propriété, le directeur foncier va faire toutes les inscriptions nécessaires dans les registres annexes (registres d'index, etc.).

L'inscription d'une créance se fait en lettres et en chiffres, en lettres dans le texte de l'inscription et en chiffres dans la troisième colonne séparée du feuillet C.

Si le directeur foncier a observé une irrégularité quelconque dans les décisions d'inscription, il doit la communiquer verbalement au juge foncier qui a ordonné l'inscription. Celui-ci a le droit de corriger sa décision dans certains cas déterminés, mais si lui-même ne peut plus faire cette correction, le directeur foncier doit faire un rapport écrit à l'autorité foncière.

SECTION V

La notation du numéro d'enregistrement « notation marginale » et l'examen de la situation des livres fonciers « Lustre »

Les actes enregistrés au bureau d'enregistrement (des Livres Fonciers) doivent être notés chaque jour au crayon dans le protocole foncier respectif. La notation marginale consiste donc à inscrire au bas du protocole foncier le numéro d'enregistrement de la demande immédiatement après l'inscription de celle-ci au registre d'enregistrement.

En cas de notation marginale, le directeur foncier tenu d'effectuer une inscription foncière en vertu d'une ordonnance du juge foncier ; est obligé de communiquer au juge foncier respectif le fait qu'une notation marginale existe sur l'immeuble et qu'elle n'est pas encore résolue.

Le directeur foncier en cas d'accomplissement de notation marginale est tenu de comparer le contenu de la demande avec la situation du Livre Foncier respectif.

En conséquence, s'il y a des obstacles à l'accomplissement de l'inscription au Livre Foncier, c'est-à-dire si les expositions de la demande ne sont pas en harmonie avec la situation du Livre Foncier, ou si une créance quelconque qui doit être radiée est sous-hypothéquée et que la permission de radiation du créancier sous-hypothéqué n'a pas été annexée à la demande, ces obstacles doivent être exposés sur un feuillet séparé qui doit être annexé au dossier de Livre Foncier (*le feuillet de lustre*). Mais s'il n'y a pas d'obstacles, on va inscrire l'observation suivante au verso de la demande : *Il n'y a pas d'obstacle*.

La notation marginale et le lustre doivent être faits le jour de la présentation de la demande. Un simple fonctionnaire ne peut pas recevoir de délégation pour l'accomplissement de ces actes.

Le lustre n'est pas nécessaire si le juge foncier a examiné lui-même la situation.

Chaque juge foncier a un livre de rapports où il inscrit toutes les affaires qui ont été résolues par lui, dans l'ordre des numéros d'enregistrement.

SECTION VI

Les taxes de timbre et d'enregistrement
Généralités

Les demandes d'inscription adressées à l'autorité des Livres Fonciers doivent être timbrées.

Toutes les demandes doivent être présentées timbrées au bureau d'enregistrement. Et non seulement la demande doit être timbrée, mais aussi tous les actes et documents annexés à la demande.

Au moment de l'inscription d'un droit quelconque au Livre Foncier, on doit verser une taxe d'inscription à l'Administration financière. Cette taxe est de 1.585 0/0. Le récépissé délivré par l'Administration Financière doit être annexé à la demande d'inscription. Par conséquent et d'une manière générale cette taxe doit être acquittée avant la présentation de la demande au bureau d'enregistrement.

En dehors de cette taxe payée à l'Administration financière, on doit encore en payer une autre au bureau foncier ; cette taxe est perçue par le fonctionnaire chargé de l'enregistrement au moment de l'enregistrement. Mais la validité de cette taxe est contestée par la doctrine et la jurisprudence.

La juridiction du premier degré, c'est-à-dire le juge de paix admet la solution affirmative, mais

la juridiction du deuxième degré s'oppose à la validité de cette taxe.

On appelle cette taxe dans la pratique la taxe douteuse.

SECTION VII

Les archives

Chaque demande enregistrée reçoit un signe d'archives. Le signe d'archives se compose d'un numéro en chiffres romains ou arabes qui montrent l'ordre alphabétique des communes d'après lesquelles les Livres Fonciers ont reçu leur nom ; ensuite d'une fraction dont le numérateur représente l'année de l'enregistrement, c'est-à-dire l'arrivée du premier document concernant le même immeuble, tandis que le dénominateur indique à quel rang est arrivée la cause par rapport aux autres causes parvenues pour le même immeuble dans la commune. Par exemple II 30/1518 ; $30 \frac{20}{1518}$. Tous ces signes seront inscrits dans le registre des signes tenu séparément pour chaque commune. Par ces registres on peut constater où se trouve l'écrit sorti des archives.

Le registre numérique des archives se compose de deux rubriques : la première rubrique contient les numéros d'enregistrement, sans interruption, tandis que la deuxième rubrique indique le signe d'archives.

Si, par suite d'une demande adressée à l'autorité foncière certains écrits ont été envoyés à une autre autorité de droit, dans ce cas l'acte dans lequel l'inscription a été ordonnée doit rester dans les archives où l'inscription a été effectuée.

Si l'autorité de droit demande cet acte, dans ce cas on va lui envoyer une copie légalisée de l'acte, mais si elle a nécessairement besoin de l'acte original, dans ce cas on doit retenir la copie légalisée et envoyer l'acte original.

SECTION VIII

La tenue « intérieure » des Livres Fonciers

Les protocoles des Livres Fonciers, séparés d'après les communes en ordre numérique, doivent être placés dans de grandes « enveloppes » et conservés dans un local nommé, le local des Livres Fonciers.

Ces enveloppes seront conservées dans de grandes armoires. Sur les enveloppes se trouvent inscrits le nom de la commune et les numéros des protocoles.

Les Livres Fonciers sont à la disposition du public à des heures officiellement fixées. Il est défendu au public, au cas de consultation, ou d'information prise, de placer sur les Livres Fonciers la feuille sur laquelle sont transcrites les informations puisées au Livre Foncier. On ne

peut pas écrire à l'encre dans le local des Livres Fonciers, au crayon seulement. Une personne ne peut consulter qu'un seul protocole, elle ne peut demander la consultation de plusieurs protocoles que successivement.

En principe, un protocole ne doit pas sortir du local du Livre Foncier.

Un fonctionnaire des Livres Fonciers a le droit d'emporter un protocole hors du local du Livre Foncier, mais seulement au cas où l'on a besoin du protocole dans un autre bureau des Livres Fonciers. Encore faut-il qu'à la place exacte du protocole ainsi déplacé soit mise une fiche indiquant le bureau où se trouve momentanément le protocole.

Le directeur du greffe des Livres Fonciers tient un registre nommé « de commande » de toutes les copies de Livres Fonciers demandées et délivrées par l'autorité des Livres Fonciers. Dans ce registre on doit mentionner l'objet de la demande, et s'il s'agit d'une copie ou d'un extrait, s'il a été légalisé ou non.

Les copies doivent être délivrées dans l'ordre des demandes.

Toute personne a le droit d'examiner, non seulement les protocoles, mais aussi tous les autres registres auxiliaires et enfin tous les actes qui ont été enregistrés au bureau d'enregistrement.

CHAPITRE XI

La Statistique

Le but du rassemblement des dates de statistique sert à renseigner les autorités supérieures sur l'activité des autorités de droit et de la circulation des affaires.

D'autre part, la statistique sert de base aux nouvelles dispositions législatives. Celles-ci seront prises en vertu des résultats bons ou mauvais obtenus et mis en lumière par la statistique.

Le registre annuel de la statistique présente séparément les intabulations de droit de propriété, les démembrements des parcelles, et les charges inscrites par le greffe des Livres Fonciers.

Les différents renseignements relatifs aux opérations des Livres Fonciers sont répartis en quatre tableaux :

1° Le tableau général de toute la circulation et de l'activité de l'autorité de droit à laquelle appartient la section des Livres Fonciers. Le tableau est présenté par le chef de l'autorité de droit à l'autorité de contrôle, chaque année, par la voie hiérarchique.

2^o Les tableaux spéciaux créés séparément et qui sont relatifs à l'inscription des droits de propriété, aux démembrements des parcelles et aux charges foncières.

Tous ces tableaux doivent être signés et envoyés au Bureau Officiel de la Statistique Générale, au plus tard le 15 janvier.

3^o Il y a enfin des tableaux qui doivent être envoyés directement au Ministère de la Justice.

a) Conformément à l'article 13 de l'ordonnance ministérielle de Justice n^o 19.665 de 1853 des travaux concernant la rédaction des protocoles définitifs des Livres Fonciers.

b) Conformément à l'article 132 de l'ordonnance du Min. Just. n^o 24.366 de 1863 des corrections effectuées aux Livres Fonciers.

c) Conformément à l'ordonnance Min. Just. 51.376 de 1895 des travaux concernant la transformation des Livres Fonciers.

APPENDICE

I

Les Livres Miniers

Les livres miniers servent à la publicité des droits miniers. Ils sont tenus par les tribunaux et les autorités minières régionales. L'exemplaire qui stabilise la situation des droits et des charges est celui du tribunal.

Les droits, les charges et actes juridiques qui ne sont pas inscrits aux livres miniers ne sont pas opposables aux tiers.

Les livres miniers se composent :

A. Registre principal. (Le livre minier proprement dit), comprenant au moins quatre feuillets.

Le feuillet I comprend la description matérielle du terrain.

Le feuillet II de propriété comprend le nom du concessionnaire.

Le feuillet III est le feuillet des charges.

Le feuillet IV comprend le nom du propriétaire de la surface et l'origine des droits. L'ordre

de priorité des droits et des charges est établi d'après la date des inscriptions aux registres.

B. Les plans et actes.

C. Le registre.

D. Le registre alphabétique comprenant les noms des propriétaires des mines et des surfaces.

II

Les Livres Fonciers centraux

Les Livres Fonciers centraux sont des Livres Fonciers qui sont tenus séparément des Livres Fonciers ordinaires par une seule autorité nommée l'autorité des Livres Fonciers centraux, pour toutes les sociétés de chemins de fer et de canaux sur lesquels l'Etat a le droit de rachat ou de succession.

Les Livres Fonciers centraux se composent de quatre feuillets :

I. **Le feuillet principal** : comprend le nom de la société, le siège social de la direction, l'étendue du réseau de la société avec l'indication des points extrêmes des voies ferrées ou des canaux, avec le nom de toutes les communes où passent ces voies et canaux de la société.

II. **Les feuillets de possession** ou **feuillets A** comprennent autant de feuillets qu'il y a de communes traversées. Chaque feuillet comprend tous les immeubles qui forment la partie constitutive

de la société avec tous les accessoires, maisons, forêts, etc.

III. Le **feuillet de propriété** est identique avec le feuillet B des Livres Fonciers ordinaires.

IV. Le **feuillet des charges, le feuillet C**. Tous les immeubles avec tous leurs accessoires forment les parties constitutives de la société et par conséquent un seul corps de bien ; par conséquent toutes les dispositions du règlement des Livres Fonciers concernant le transfert, le chargement et l'exécution des corps de bien de Livres Fonciers reçoivent ici leur application.

III

Certaines dispositions prises par le législateur roumain après l'annexion de la Transylvanie au royaume de Roumanie

Conformément au Décret n° 7 du Conseil Directorial et à la loi 4287/921 du 26 octobre 1921, toutes les aliénations et dispositions faites par le gouvernement de Budapest après le 1^{er} décembre 1918 en fraude de l'Etat roumain sont nuls de droit.

Ces dispositions sont des dispositions communes pour les meubles et les immeubles.

A partir du 1^{er} décembre 1918, aucun document ne peut servir de base pour l'accomplisse-

ment d'une inscription, que si le document en vertu duquel l'inscription est demandée, est approuvé le gouvernement roumain. (Décret Cons. Dir.).

Aux droits inscrits à la charge de l'Etat hongrois depuis le 18 octobre 1918, on va noter d'office de la part de l'autorité foncière, le procès de radiation intenté pour la radiation de ces charges.

L'autorité des Livres Fonciers va inscrire d'office l'interdiction de grever et d'aliéner sous tous les droits fonciers de l'Etat hongrois.

La notation de cette interdiction sera radiée quand, conformément aux dispositions du traité du Trianon, § 191, la transcription ou l'intabulation du droit de propriété en faveur de l'Etat roumain sera ordonnée.

CONCLUSION

DE LA PREMIÈRE PARTIE

Nous sommes arrivés à la fin de l'étude sur le régime foncier de la Transylvanie. Nous pouvons tirer des conclusions de cette étude en disant que le régime foncier de la Transylvanie est un système parfait de publicité foncière qui, par l'organisation savante et rationnelle des Livres Fonciers, permet de déterminer, sans aucune difficulté :

quelle est la situation matérielle, géographique de l'immeuble (feuillet de possession).

qui est le véritable propriétaire de l'immeuble (feuillet de propriété).

quelles sont les charges qui grèvent l'immeuble (feuillet des charges).

Un coup d'œil sur une page du registre suffit pour déterminer d'une façon précise tous les renseignements relatifs à la condition de droit et la situation de fait de l'immeuble.

Tous ces renseignements puisés dans les Livres Fonciers ont une force probante absolue à l'égard de tout le monde.

Quiconque contracte avec le propriétaire du Livre Foncier, sur la foi de celui-ci, est à l'abri de toute éviction.

Il en est ainsi en Transylvanie parce que l'autorité foncière, avant d'ordonner une inscription au Livre Foncier exerce un pouvoir de contrôle comme un véritable juge en examinant si les demandes d'inscription sont régulières et susceptibles d'être inscrites sans violer les règles positives de droit en vigueur.

Le Protocole du Livre Foncier¹

N° 10.

Commune de Cluj.

A. Feuillet de possession

Possesseur lors de la localisation : JEAN POPOVICIN B 3

NUMÉRO D'ORDRE	NUMÉRO TOPOGRAPHIQUE		MESURE de superficie cadastrale en arpents de 1.600 mq		NOTE
			arp.	mq	
		I. Avoir urbéréal ²			
1	30	Maison de pierre constituée d'une chambre, d'une cuisine avec cour et jardin.....		350	B 1
2	250	Terre labourable dans le val du Déal .	3		B 2
	251	— — — —	3		Avec droit de servitude de passage pour véhicules sur l'immeuble N° topogr. 250 comme asservi et transcrit dans le protocole foncier
	252	— — — —	1		
3	302	Prairie dans le Val-Froid	2		
4	308	— — —	1		
		II. Avoir nobiliaire			
1	500	Forêt dans le vallon « Le Bec »	5		
	501	— — —	2		
	502	Pâture — — —	5		
2	530	Pâture — Le Cerf	»	800	
3	600	Pré — Le Cerf	1	200	
		+			
1	800	Vigne dans la vallée La Colline des Vignes		300	

1. Ces tableaux et renseignements sont tirés du livre de M. Anca. Cluj.

2. Féodal.

LE RÉGIME FONCIER DE LA TRANSYLVANIE

N° 10.

Commune de Cluj.

B. Feuillet de propriété

N° DE SÉRIE		NOTES
1	<i>Présentée le 1^{er} décembre 1920, N° 560</i> Sur la base de la sentence définitive de rectification du tribunal de Cluj, N° 523/919, du 2 février 1920, la parcelle N° topographique 30 de sous le N° I, 1, s'abnote d'ici et se transnote dans le protocole nouveau, ouvert au N° 300, en parts égales en faveur de Gal Emeric et de son épouse, née Jov Caroline.	
2	<i>Présentée le 1^{er} juillet 1923, N° 1200</i> Sur la base du contrat de donation du 1^{er} septembre 1922 est abnotée d'ici la parcelle N° topographique 250 de sous A I. 2, avec superficie de 3 arpents cadastraux, en l'annotant dans le protocole foncier, N° 300, en faveur de Gal Emeric et son épouse, née Jov Caroline, en parts égales.	
3 4	<i>Présentée le 5 août 1923, N° 1800</i> Sur la base du contrat de vente du 1^{er} août 1923, le droit de propriété sur les immeubles inscrits sous le N° d'ordre A. 1. 3. 4, A II 1 à 3 et A + 1, se prénote en faveur de Stan Jean et son épouse, née Mudura Floare, en parts égales.	Just. B 5
5	<i>Présentée le 15 août 1923, N° 2000</i> Sur la base de la déclaration du 10 août 1923, — la prénotation ordonnée par la décision N° 1800/923 étant justifiée, le droit de propriété inscrit sous B 3 est intabulé.	

LE RÉGIME FONCIER DE LA TRANSYLVANIE

N° 10.

Commune de Cluj.

B. Feuillet de propriété. (Suite)

N° DE SÉRIE		NOTES
	<i>Présentée le 10 août 1924, N° 2001</i> Sur la base de la décision de la remise de succession, donnée par le juge de paix de Cluj sous le N° 3450/924, s'inscrit le droit de propriété (sur titre de succession <i>ab intestat</i>) sur les parts inscrites sous B 4 au nom de Stan Jean des immeubles de sous A. I. 3. 4. A. II. 1-3 et A + 1, en parts égales, en faveur de :	
6	Stan Jean,	Radiation de la minorité B. 11.
7	Stan Virgile,	
8	Stan Rosalie,	
9	Stan Théodore et	
10	Stan Florian, mineur.	
	<i>Présentée le 1^{er} septembre 1924, N° 3000</i> Sur la base de la décision de la maison des orphelins de la ville de Cluj est radiée la notation de « minorité » de Stan Florian inscrite sous B 10.	
11		

LE RÉGIME FONCIER DE LA TRANSYLVANIE

N° 10.

Commune de Cluj.

C. Feuillet de charges

N° DE SÉRIE		SOMME		NOTES
		Lei	b.	
1	<i>Présentée le 1^{er} janvier 1924, N° 12</i> Sur la base du contrat d'emprunt du 1^{er} décembre 1923 est intabulé le droit d'hypothèque pour la somme de trente mille lei, capital emprunté avec intérêts au taux de 8 0/0 et 3.000 lei, garantie de frais de procès sur la part de propriété de Mudura Fleur mar. Stan Jean de sous B. 4 des immeubles A. I. 3-4, A III - 3, A + 1, en faveur de la : Banque Centrale S. A. de Cluj.	30.000 8 0/0 3.000		Cession C 2.
2	<i>Présentée le 2 février 1924, N° 200</i> Sur la base de l'acte de cession du 15 janvier 1924 est transcrite la créance hypothécaire de 30.000 lei, capital et accessoires, intabulée sous C. 1, par la décision N° 12/924, en faveur du créancier Banque Centrale S. A. de Cluj et est intabulé le droit de propriété sur cette hypothèque en faveur de la Banque de l'Ardéal S. A. de Cluj.			

Protocole du Livre Foncier

N° 300.

Commune de Cluj.

A. Feuillet de possession

NUMÉRO D'ORDRE	NUMÉRO TOPOGRAPHIQUE		MESURE de superficie en arpents de 1.600 mètres carrés ☐		REVENU net d'après le cadastre d'impôt		NOTES
			arpents	mq ☐	Lei	b.	
1	30	I. Propriété urbériale Maison de pierre se composant de 2 chambres avec cuisine, cour et jardin		350	20	»	
2	250	Terre arable dans la vallée « Le Déal »	3	«	30	»	
1	1300	Vigne au vallon de la Citrouille.		500	50	»	

LE RÉGIME FONCIER DE LA TRANSYLVANIE

N° 300.

Commune de Cluj.

B. Feuillet de propriété

N° DE SÉRIE		NOTES
1 2	<i>Présentée le 1^{er} décembre 1920, N° 560</i> Sur la base de la sentence de rectification du tribunal de Cluj, N° 523/919 du 2 février 1920, est intabulé le droit de propriété sur la parcelle N° topogr. 30, transnotée ici sous le numéro d'ordre A. I. 1 du protocole du L. F., N° 10, en parts égales, en faveur de : Gal Eméric et sa femme, née Jov Caroline.	
3 4	<i>Présentée le 1^{er} juillet 1923, N° 1200</i> Sur la base du contrat de donation du 1^{er} septembre 1922, la parcelle N° topographique 250 est transnotée ici du protocole du L. F., N° 10 et s'unissant dans le même corps de bien avec l'immeuble A I. 1 est adnoté sous A. I. 2, en parts égales, en faveur des propriétaires : Gal Eméric et son épouse, née Jov Caroline.	
5 6	<i>Présentée le 1^{er} septembre 1923, N° 2001</i> Sur la base de la décision ci-dessus de l'instance du L. F., l'immeuble N° topographique 1300 est inscrit sur les protocoles de localisation supplémentaire au L. F. comme propriété, en parts égales de : Gal Eméric et de son épouse, née Jov Caroline.	

LE RÉGIME FONCIER DE LA TRANSYLVANIE

N° 300.

Commune de Cluj.

C. Feuillet des charges

N° DE SÉRIE		SOMME		NOTES
		Lei	b.	
1	<i>Présentée le 1^{er} janvier 1924, N° 15</i> Sur la base de la sentence définitive de la justice de paix urbaine de Cluj, N° 6200/923, sur l'immeuble N° topographique 250 comme fonds asservi, le droit de servitude de passage pour véhicules est inscrit en faveur du propriétaire de l'immeuble N° topographique 251, comme fonds dominant inscrit dans le protocole L. F., N° 10.			
2	<i>Présentée le 1^{er} février 1924, N° 215</i> « Hypothèque principale » Sur la base du contrat d'emprunt du 15 février 1924 est inscrit le droit d'hypothèque pour la somme de cinq mille lei, capital emprunté, avec intérêts de 8 0/0 et 500 lei de garantie de frais de procès sur la cote de propriété de sous B I, 3 et 5 de Gal Eméric, en faveur du créancier : Andrei Jean, domicilié à Cluj ; grèvement solidaire. Hypothèque secondaire dans les protocoles fonciers, N° 305, 308, 1001.	5.000 8 0/0 500		Rad. C 3.
3	<i>Présentée le 1^{er} août 1924, N° 3250</i> Sur la base de l'acte de radiation du 15 juillet 1924 est inscrite la radiation du droit hypothécaire intabulé sous C, 2 en faveur de Andrei Jean, pour la somme de 5.000 lei et accessoires.			

Protocole du Livre Foncier

N° 100.

Commune de Ghetea.

A. Feuillet de possession

NUMÉRO D'ORDRE	NUMÉRO TOPOGRAPHIQUE		MESURE de superficie cadastrale d'arpents de 1.600 mètres carrés		NOTES
			arpents	mq ☐	
		Forêt et pacage urbéréal communs des anciens serfs de Ghetea +			
1	280	Forêt dans la vallée de Marghita	12	»	
2	285	— — sur la colline du Chet.....	30	»	
3	290	— sur les confins de Salaci.....	80	»	
4	300	Pâture dans la vallée de « Bargau »....	60	»	
5	305	— — — du Seigneur....	100	»	
6	309	— — — sous Colline....	30	»	
		(Ces forêts et pâtures forment les pertinences proportionnelles des ses- sions urbériales inscrits à la locali- sation dans les protocoles suivants du L. F. :			
1		Protocole L. F. n° 2 session 1/4.			
2		— — n° 3 — 2/3.			
3		— — n° 4 — 4/5.			
4		— — n° 5 — 1/2.			
5		— — n° 10 — entière.			
6		— — n° 15 — 1/2.			
7		— — n° 25 — 1/2.			
8		— — n° 30 — 1/2.)			

LE RÉGIME FONCIER DE LA TRANSYLVANIE

N° 100.

Commune de Ghetea.

B. Feuillet de propriété

N° DE SÉRIE	NOTES
1	<i>Présentée le 1^{er} janvier 1900, N° 500</i> Sur la base de la sentence définitive du tribunal d'Oradea-Mare, comme instance urbériale, N° 5002/920 C. et des documents annexés, est inscrit le droit de propriété (sur titre de ségrégation urbériale) sur les immeubles de sous A + 1 à 3 numéro topographique 280, 285, 290 abnotés des protocoles L. F. 90, en faveur des : Anciens serfs de Ghetea.

DEUXIÈME PARTIE

Le Régime Foncier dans la Législation comparée

Comment se pose la question de publicité foncière dans la législation comparée dans l'espace et dans le temps ?

Le droit civil comparé distingue trois sortes de publicité foncière :

- a)* le système romain ;
- b)* le système français ;
- c)* le système allemand (sur celui-ci est basé le régime foncier de la Transylvanie).

Nous allons voir en trois chapitres distincts le fonctionnement de chaque système avec ses caractères distinctifs pour pouvoir établir lequel, de ces trois systèmes, correspond le mieux aux conditions que doit remplir une parfaite publicité foncière qui sauvegarde tous les intérêts en jeu.

CHAPITRE PREMIER

Le Système romain

Conformément aux principes de droit romain pour transférer le droit de propriété d'un immeuble il faut faire une mancipation, une *in jure* cession ou une tradition.

Pour transférer le droit de propriété, le consentement des parties contractantes est insuffisant. Le droit de propriété n'est considéré d'être transféré qu'à partir de l'accomplissement des formalités légales¹.

Il en était également ainsi pour la constitution d'un gage.

Le débiteur remettait au créancier gagiste la propriété ou la possession de son immeuble.

Les Romains anciens ont marqué et désigné les immeubles donnés en gage avec des porte-affiches, des piles et des pieux ou avec d'autres

1. Ces formalités ont joué le rôle de publicité à Rome. Elles ont été suffisantes tant que Rome n'a pas étendu sa domination sur tout le territoire de l'ancien empire romain, jusqu'au moment où la propriété a perdu son caractère de *ex jure quiritum* pour tomber dans le *jus gentium*.

signes analogues sur lesquels on inscrivait toutes les charges de l'immeuble.

Ce système a été connu aussi en Grèce (le témoignage de Plutarque).

Donc, on pouvait dire qu'une certaine sorte de principe de publicité et spécialité a existé déjà chez ces anciens peuples.

Mais s'il en était ainsi, l'existence de ces principes n'a été qu'apparente. Il était très facile aux tiers, et même aux parties qui avaient intérêt, de faire disparaître tous ces signes, soit en les supprimant purement et simplement, soit en les mettant de côté (sur les immeubles voisins).

C'est pour cette raison que les Romains ont supprimé cette institution et pour l'assurance des créances ils ont introduit le pacte de fiducie, consistant à transférer la propriété de l'immeuble au créancier, sous la condition que celui-ci va retransférer ce bien au débiteur si ce dernier paie à l'échéance.

Mais cette aliénation fiduciaire présente de nombreux inconvénients. Le débiteur perd l'action en revendication, il ne peut reprendre le bien que grevé de charges consentis par le créancier, il perd la jouissance de la chose, il épuise son crédit d'un seul coup.

Plus tard apparaît le pignus, le gage consistant à remettre au créancier gagiste par tradition la possession seulement (*ab interdicta non ad usucapionem*) non la propriété du bien donné en gage.

Mais ce système n'évite pas encore les deux derniers inconvénients de la fiducie.

Plus tard apparaît aussi l'antichrese, sous l'influence du droit grec consistant à attribuer au créancier gagiste les fruits de son gage¹. Mais les créanciers ont abusé à peu près toujours de leur droit.

Par conséquent, les Empereurs ont introduit l'hypothèque qui n'exige plus que l'immeuble hypothéqué passe entre les mains des créanciers.

Mais conséquence en était que les droits des tiers ont perdu leur publicité.

Les droits grévant les immeubles ont été occultes.

Les hypothèques n'ont pas été spéciales. Elles n'ont pas été établies sur tel immeuble, mais sur tous les immeubles du débiteur.

Pas de publicité. Pas de spécialité !

Les hypothèques ont été occultes et générales.

Donc, c'est le système de l'incertitude absolue.

Ce système ne peut pas être adopté par un pays civilisé. Il forme un obstacle absolu au développement de l'économie nationale, du commerce et de l'industrie. Ni le crédit public, ni le crédit privé ne peuvent avoir une base stable dans un pays où un pareil système est en vigueur.

1. En transférant la possession et pas la propriété proprement dite.

CHAPITRE II

Le Système allemand

I

Les Institutions du Livre Foncier tirent leur origine de l'ancien droit allemand féodal.

Il est caractérisé par *le principe de publicité, de spécialité* et dans une certaine mesure par une sorte de *principe de légalité et de force absolue du registre d'inscription*.

Ce système s'est formé à l'époque de la féodalité allemande, quand les transferts de propriété et les constitutions d'hypothèques ont dû être déclarés aux tribunaux du peuple nommés « Schoffengericht » présidés par les comtes de circonscription nommés « Gaugraf ».

Ces déclarations ont été faites par le vendeur qui a déclaré solennellement son intention de transférer son droit de propriété à l'acheteur. (Il en était ainsi en matière de constitution d'hypothèques).

Cette procédure orale et solennelle portait le nom de la Renonciation « Auflassung ».

Des notations de ces déclarations, sur des registres — tenus par chaque commune — sont nés les registres nommés « Gutter-Bucher Landtaffeln », caractérisés par la publicité et la spécialité qui forment la base essentielle de l'institution des Livres Fonciers.

Il faut observer ici que le germe du principe de la légalité et de la force absolue des Livres Fonciers se retrouve déjà dans cette institution primitive. Notamment, le comte de la circonscription, le Gaugraf somrait tous les intéressés — au moment de la procédure de transcription — qui se prétendaient lésés par l'inscription de présenter leurs observations. Si aucune réclamation n'était faite et si celle-ci était favorablement résolue, le droit du nouvel acquéreur inscrit était à l'abri de toute contestation de la part des tiers.

On disait que les acquéreurs nouveaux avaient le « dominium legal » « Rechtliche Gewahre » en vertu de l'inscription prise.

Ce sont ces registres, d'où sont sortis les Livres Fonciers allemands d'aujourd'hui qui sont régis à peu près par les mêmes principes qui sont en vigueur en Transylvanie.

Les Livres Fonciers allemands sont des registres authentiques où sont inscrits tous les immeubles et tous les droits relatifs aux immeubles sous la surveillance de la justice. Nous pouvons dire que le registre foncier se présente comme l'état civil de la propriété. Les registres sont tenus, non pas

au nom des propriétaires, mais au nom du fonds de terre¹.

Le système allemand ne peut fonctionner que par le maintien continu d'une concordance parfaite entre le Livre Foncier (*Grundbuch*) et le livre cadastral (*Flurbuch*). Chaque changement doit être réciproquement notifié.

Le caractère fondamental du Livre Foncier est que, pour rendre opposable et efficace un droit immobilier, il faut prendre son inscription au Livre Foncier. Toute acquisition ou extinction d'un droit immobilier ne peut résulter que d'une inscription. Pour disposer d'un droit réel immobilier il faut en être propriétaire inscrit au Livre Foncier.

Une inscription ne peut être ordonnée que par le Magistrat (principe de légalité) nommé *Grundbuchrichter* qui exerce le pouvoir d'un juge. Il en découle que toutes les énonciations au Livre Foncier sont présumées exactes *erga omnes*.

Ces inscriptions sont prises dans l'ordre de l'enregistrement des requêtes d'inscription (principe de priorité).

1. Cependant il y a des régions où on rencontre dans des livres fonciers à côté des feuillets réels des feuillets personnels tenus au nom des propriétaires ; dans ces régions, dans certains cas exceptionnels, dont les magistrats sont seuls juges, ouvrent des comptes particuliers par nom de personne, en inscrivant en tête du feuillet le nom du propriétaire avec l'indication de toutes les parcelles qui lui appartiennent.

Par conséquent, ici nous retrouvons les mêmes principes généraux que nous avons vus dans la procédure du régime foncier de la Transylvanie.

II

Quels sont les pays qui connaissent ce système ?

Le système allemand est admis en Pologne, en Autriche, en Hongrie, en Hollande et en Grèce.

Les meilleurs et les plus développés livres fonciers sont : celui de Genève, élaboré par le Professeur Bellot en 1825, celui de l'Autriche de 1871, celui de l'acte Torrens de 1858 qui porte le nom de système australien, établi en Australie sur la proposition du député Sir Robert Torrens.

.....

QUELQUES QUESTIONS PARTICULIÈRES : 1^o Le Livre Foncier de Mecklenbourg présente une certaine particularité en matière de principe de légalité. Tandis que, conformément aux lois allemandes, le Juge foncier doit examiner d'office la validité du titre de droit et l'acte juridique dans le droit Mecklenbourgeois, le Juge foncier n'a ce droit et cette obligation qu'à la demande et avec le consentement de l'ayant-droit respectif. Donc l'autorité foncière n'examine que trois choses :

a) Si la personne qui permet l'inscription d'un droit sur l'immeuble, a le droit de consentir.

b) Si le consentement a été vraiment donné en fait.

c) Si la demande d'inscription a été légalement rédigée,

2^o En Prusse l'inscription du droit de propriété se fait par la déclaration pure et simple des parties contractantes à l'autorité des livres fonciers. D'autre part, la loi dit (ce qui est tout à fait naturel) que si le droit de propriété a été successivement transféré à deux personnes, dans ce cas, le droit de propriété est acquis par celui qui a fait inscrire son droit le premier même si celui-ci savait qu'il y avait un autre acquéreur qui a traité avant lui avec l'antécédenteur de livre foncier. D'autre part, le droit prusse connaît l'hypothèque qui est un droit accessoire qui donne le droit au créancier de se satisfaire au cas de non paiement à l'échéance non seulement de l'immeuble hypothéqué, mais aussi d'une autre partie du patrimoine du débiteur. A côté de cette hypothèque, le droit prusse introduit une autre institution *Grundschild* qui consiste à consentir une hypothèque sur un immeuble, mais à la condition que le créancier hypothécaire ne puisse se satisfaire que de cet immeuble sans pouvoir toucher à une autre partie du patrimoine du constituant (Bibliographie : ACHILLES, *Die preussischen Gesetze uber Grundeigenthum und Hypothek*). Cette institution est exposée par M. René MOREL, professeur de droit à la Faculté de Droit de Paris dans son livre : *Le Régime foncier d'Alsace et de Lorraine*. (Recueil Sirey, 1922, Paris).

3^o Le régime foncier d'Alsace et de Lorraine institué par la loi de 1891 avait introduit dans ces régions un régime foncier qui se différencie grandement du livre foncier prussien. Le livre foncier prussien est tenu par feuillets réels. Le livre foncier alsacien est toujours tenu par feuillets personnels ; c'est-à-dire que, dans une commune, il est ouvert au nom de chaque propriétaire un feuillet sur lequel sont inscrits les immeubles appartenant à ce propriétaire, les mutations dont ils sont objet, les droits dont ils sont grevés. Dans le système allemand l'aliénation de la propriété n'est réalisée même entre les parties que par l'inscription au Livre Foncier, au contraire, dans le régime foncier alsacien

le seul consentement des parties contractantes est suffisant pour le transfert de la propriété entre les parties contractantes. La loi prussienne connaît le principe de la foi publique des livres fonciers tandis que ce principé est inconnu dans la législation de l'Alsace et de la Lorraine.

Bibliographie : ECCARD, *Le nouveau régime foncier en Alsace et Lorraine*, thèse Paris, 1893. Le livre de M. le Professeur René MOREL, sur le *Régime foncier d'Alsace et de Lorraine* (Librairie Sirey, Paris 1922).

CHALLAMEL, thèse, Paris, 1878. Cf. GIDE, *Bulletin de la Société de Législation comparée*, avril 1886, avec les observations de M. CHALLAMEL ; — *Système Torrens*, Cons. Thèse, Paris, 1899, ESTIVANT,

CHAPITRE III

Le Système français

Le régime foncier de la France s'est formé sous l'influence du droit romain et du droit allemand, c'est-à-dire le système romain et allemand.

Il est régi par le Code Napoléon et par la loi du 23 mars 1855.

Pour comprendre le fonctionnement de ce système, il faut connaître son évolution dans le temps.

SECTION I

L'ancien droit

Dans l'ancien droit français, *aucune publicité n'est organisée*. Cet état de chose est caractérisé par le fait que le transfert de propriété s'opère tant à l'égard des parties contractantes qu'à l'égard des tiers par le seul effet du consentement des parties contractantes et par le caractère clandestin des hypothèques.

Par *exception*, dans certaines provinces, dans les *pays de nantissement*, le transfert des pro-

priétés des immeubles est soumis à des règles rigoureuses de publicité. (*Dans le seul but de la fiscalité seigneuriale*). La constitution des droits réels sur les immeubles a été soumise à l'investiture du Seigneur par une inscription prise sur des registres publics.

On se rend compte, cependant, du danger que présente le caractère occulte des droits réels. A trois reprises, sous Henri III, sous Henri IV et sous Louis XIV, on tenta de réformer la législation à cet égard. La dernière tentative a été celle de Colbert. Elle n'a pas réussi. Colbert a voulu introduire un greffe spécial en chaque circonscription (bailliage) où les créanciers hypothécaires devraient enregistrer leur droit hypothécaire pour le conserver à l'égard des tiers. Mais la noblesse a été hostile à une telle réforme voyant menacer l'état de sa fortune. — Il en était ainsi jusqu'au droit intermédiaire.

SECTION II

Le droit intermédiaire

Le droit intermédiaire a réalisé la *grande réforme de publicité foncière en faisant triompher le principe de publicité et le principe de la spécialité* par deux lois restées célèbres, celle du 9 messidor, an III et celle du II brumaire, an VII.

Le législateur se rendit compte des lacunes énormes du régime foncier en sanctionnant la nécessité qu'il y avait à assurer la publicité des actes d'aliénation des immeubles et des actes constitutifs d'hypothèque.

Aux termes de ces lois, l'acquisition de ces droits réels à l'égard des tiers est subordonnée à leur inscription qui doit être prise au registre du conservateur des hypothèques, institué au chef-lieu de chaque arrondissement de la situation de l'immeuble. Dans ce système, on ne connaît aucune hypothèque occulte.

Les registres sont publics et le conservateur des hypothèques peut en donner connaissance aux tiers.

Cette publicité est exigée d'une façon absolue.

SECTION III

Le Code Napoléon

Le législateur du Code Napoléon a été en présence de deux systèmes opposés qui ont représenté deux traditions différentes en sens inverse, celui du droit révolutionnaire et celui de l'ancien droit.

En effet, l'ancien droit, sous l'influence du droit romain n'a connu aucune publicité foncière. Tandis que le droit intermédiaire sous l'influence du droit allemand a introduit en France la publi-

citée des actes d'aliénation de propriétés immobilières, des actes constitutifs d'hypothèques qui ont dû être inscrits au registre du Conservateur des hypothèques, en se conformant aux règles du principe de la spécialité. Donc le législateur, en face de ces deux traditions s'est senti en difficulté pour résoudre la question de choisir entre les deux différents systèmes de la législation ancienne.

Le législateur n'a pas été dans la possibilité d'avoir la chance de résoudre cette question importante parce que son œuvre a été considérée comme impossible scientifiquement et pratiquement.

En effet, *le Code Napoléon subordonne la conservation de l'hypothèque à l'égard des tiers à la formalité de l'inscription. Mais il supprime la transcription pour le transfert de la propriété immobilière.*

Son système de publicité manque donc de cohérence et de base. Il permet aux tiers de savoir si un immeuble est hypothéqué, mais il ne leur donne pas les moyens possibles de se rendre compte si le possesseur ou celui qui constitue une hypothèque sur l'immeuble en est toujours le véritable propriétaire.

Ce système a été en vigueur en France jusqu'au 23 mars 1853.

SECTION IV

La loi du 23 mars 1855

Sous l'influence des critiques énormes adressées par la doctrine française et l'opinion publique à cet état de choses, le législateur a dû modifier la législation du Code Napoléon. C'est la loi du 23 mars 1855 qui a sauvé la situation. C'est elle qui a réformé le système primitif du système Napoléon en ordonnant la transcription au registre du Conservateur des hypothèques des actes entre vifs translatifs de propriété immobilière, des droits réels susceptibles d'hypothèques, des actes constitutifs d'antichrèse, de servitude, d'usage et d'habitation, enfin des baux de plus de dix-huit ans et des quittances d'une somme d'argent à trois années de loyer ou fermage non échu. Le défaut de la transcription a pour sanction l'inopposabilité de tous ces actes, c'est-à-dire droits à l'égard des tiers.

Donc, la *loi nouvelle* a complètement transformé et rationalisé le système du régime foncier français qui, aujourd'hui, se trouve *caractérisé par le principe de la publicité et de la spécialité*.

Mais si ces principes existent cela ne veut pas dire qu'ils sont en vigueur et qu'ils sont appliqués

dans les mêmes formes et dans les mêmes conditions qu'un parfait système de publicité foncière l'exigerait.

I

Voyons d'abord *le principe de publicité* ! Comment fonctionne-t-il ? Quelles sont les critiques qu'on lui adresse ?

Le principe de publicité foncière dans le droit français actuel est assuré par des registres publics tenus dans chaque arrondissement par un fonctionnaire d'ordre administratif, le conservateur des hypothèques.

Il existe trois registres principaux : le registre de transcription, le registre des inscriptions et le registre des saisies-immobilières.

Dans le premier registre, seront inscrites, c'est-à-dire passées, toutes les mutations de propriété immobilière.

Dans le deuxième registre, les hypothèques et les privilèges.

Dans le troisième, les saisies-immobilières.

Sur les trois registres, les actes se suivent d'après la date de leur dépôt.

Pour faciliter les recherches du Conservateur des hypothèques, un répertoire alphabétique est établi au nom des propriétaires immobiliers.

Les registres du conservateur, au lieu de présenter des comptes ouverts à chaque immeuble et faisant connaître sa condition juridique, ils sont des comptes ouverts au nom de chaque pro-

priétaire. Par conséquent, *les registres sont tenus en France au nom de chaque propriétaire* et non pas au nom des immeubles comme en Transylvanie et dans d'autres pays connaissant le système allemand.

Il en résulte qu'en France, *la publicité des registres fonciers est relative* et non pas absolue comme en Transylvanie.

La conséquence en est que,

a) le conservateur des hypothèques nous renseigne si telle ou telle personne est propriétaire de l'immeuble, mais il ne peut pas nous renseigner qui est le propriétaire actuel véritable ou précédent ; dans telles circonstances, pour connaître le véritable propriétaire de l'immeuble, il faut connaître les noms de tous les propriétaires précédents pour pouvoir suivre la filière des propriétaires du premier occupant jusqu'au propriétaire d'aujourd'hui, en déterminant, que chacun de ces propriétaires successifs a régulièrement acquis son droit de propriété de son antécédesseur foncier.

Des recherches pareilles dans un système analogue sont très difficiles et à peu près impossibles en donnant accès à des actions en revendication. Par conséquent, la preuve du droit de propriété dans ce système personnel n'est absolument possible que par la prescription.

b) Par conséquent, le créancier hypothécaire ne peut jamais être sûr si c'est le véritable propriétaire qui lui a consenti une hypothèque.

D'autre part, on ne peut pas non plus facilement connaître toutes les charges grèvant l'immeuble.

Le conservateur des hypothèques peut nous renseigner non pas si tel immeuble est grevé d'hypothèques, par qui et dans quelles mesures, comme en Transylvanie, mais, si X ou Y, dont nous lui indiquons le nom, ont grevé l'immeuble.

En sorte, que l'omission d'un seul propriétaire intermédiaire peut-être très préjudiciable au requérant, (sans engager la responsabilité du Conservateur), si une hypothèque existe sur l'immeuble précisément du chef de celui des propriétaires dont le nom a été omis.

Tous ces inconvénients sont évités dans le système du Livre Foncier de la Transylvanie et des pays adoptant le système allemand.

En France, le principe de publicité est et doit être sujet à des critiques aussi bien au point de vue des hypothèques occultes qui grèvent l'immeuble sans aucune inscription (l'hypothèque légale du mineur, de l'interdit, de la femme mariée, etc.).

Toutes ces hypothèques occultes ne sont pas compatibles avec le principe de publicité.

Le dernier reproche adressé à ce principe s'exerce au point de vue des renouvellements des inscriptions qui doivent être accomplies en dix ans.

Si le renouvellement n'a pas lieu en temps utile, le droit — de nouveau — inscrit après dix ans ne prend rang qu'à sa date nouvelle.

II

Voyons maintenant comment est assuré en France *le principe de la spécialité*.

Le principe de la spécialité au point de vue du gage hypothécaire et de la créance garantie, existe bien en matière hypothécaire, mais il présente certaines lacunes.

Les critiques que nous lui faisons sont les suivantes :

a) En ce qui concerne les hypothèques conventionnelles, il y a une importante dérogation au principe de la spécialité du gage hypothécaire. On peut hypothéquer en France tous les immeubles d'une personne situés dans la même commune ou dans le même arrondissement (en indiquant la nature du bien, vigne, terre labourable, etc., etc.).

b) En ce qui concerne les hypothèques judiciaires, celles-ci ne connaissent notre principe qu'au point de vue de la créance garantie. L'hypothèque judiciaire porte sur tous les immeubles présents et à venir du débiteur.

c) L'hypothèque légale ou occulte ne connaît pas du tout le principe de la spécialité d'aucun point de vue. Elle porte sur tous les biens présents et à venir du débiteur et pour l'assurance des créances dont le montant est indéterminé.

De ces critiques¹ que nous avons faites en matière de principe de publicité et de spécialité (— qui

forment la base essentielle de la publicité foncière en France —) nous pouvons conclure que le régime foncier de la France n'est même pas assuré au point de vue de ces principes.

Ce système présente donc plusieurs lacunes. Surtout si nous n'oublions pas de dire que le *conservateur des hypothèques* en France n'est pas un juge, mais un *simple fonctionnaire administratif*.

Il en résulte qu'en France le registre du conservateur des hypothèques n'a pas la force probante absolue. *La publicité foncière y est relative.*

Ce système de la publicité qui est donc personnel et relatif est encore en vigueur en Italie, dans la Belgique, en Espagne, dans la ville de Brême, dans le duché de Baden, dans les pays de l'Amérique du Sud (avec quelques modifications) et en Roumanie.

1. *La critique de la publicité foncière actuelle de la France*, par M. Ch. GIDE (*Bulletin de la Société de la législation comparée*, 1886, p. 323) ; — BESSON, *Les livres fonciers et le régime hypothécaire*, 1891. CHAIN, thèse, 1909, *La réforme hypothécaire devant le Sénat*. (Il faut ajouter les procès verbaux de la Commission extraparlamentaire du cadastre créé par le décret 1891 (30 mai) (MESSIGLI). (Les rapports de F. TÉZARD (Sénat) et de M. VIOLETTE (Chambre), Cons. sur le projet. *Rev. trim. de droit civ.*, 1909, p. 195, notes parl.

CONCLUSIONS

Nous avons vu que le système romain est absolument inadmissible dans un pays moderne, civilisé.

Le système français présente de grandes et importantes lacunes : Ce système de publicité foncière n'est pas un système simple qui ne peut pas satisfaire à toutes les conditions d'un bon régime foncier.

En effet, il est difficile, dans ce système, de connaître la véritable condition juridique de l'immeuble. Il y règne souvent l'incertitude qui occasionne de grands risques. Pour connaître la véritable condition juridique de l'immeuble, il faut faire d'énormes recherches qui ne peuvent pas toujours donner des résultats positifs et solides. Les risques sont quelquefois très grands.

Le système allemand, au contraire, est un système simple, où il n'y a pas lieu à des recherches.

Le Livre Foncier est, en effet, un miroir de la condition juridique et de la situation matérielle de chaque immeuble.

Un seul coup d'œil sur le registre permet de puiser tous les renseignements relatifs aux immeubles.

Ils ont la force probante absolue. Celui qui contracte sur la foi du Livre Foncier, est à l'abri de toute contestation et éviction, acquiert un droit absolu.

Dans le système français, il n'en est pas ainsi. Le conservateur des hypothèques n'est pas un juge. C'est un simple fonctionnaire administratif. Il n'a pas le droit de rechercher la légalité de l'inscription.

Dans le système allemand les contestations de droit et de fait relatives à la propriété et aux droits immobiliers sont à peu près évités.

Il n'en est pas ainsi en France où les actions en revendication et les questions de prescription sont journalières.

Par le système allemand, ces deux théories si complexes peuvent être à peu près supprimées.

La supériorité du système allemand ressort aussi d'autres considérations.

Le système français ne garantit pas les acquéreurs contre les dangers des clauses de résolution rétroactives affectant le droit de leur auteur.

Dans le système allemand, celui qui demande à se prévaloir un jour d'une clause de résolution, doit faire une prénotation, grâce à laquelle les tiers seront renseignés de l'éventualité des risques qui les menacent.

Donc, de tous ces systèmes, le système allemand est le meilleur.

Il donne toutes les garanties :

a) pour le propriétaire qui veut faire la preuve de son droit de propriété ;

b) pour le titulaire d'un droit immobilier dont le sort est conservé à l'égard de tous ;

c) pour les tiers qui peuvent se renseigner d'une façon précise et sans difficulté sur la situation de fortune de chaque propriétaire immobilier ou de la condition juridique d'un droit immobilier.

En effet, les Livres Fonciers — tenus au nom des fonds de terre — sont les descriptions exactes de la condition juridique, de la situation matérielle et géographique des immeubles.

La vie juridique, économique, financière, commerciale et industrielle dans un pays connaissant un régime foncier ayant pour base les Livres Fonciers, est complètement assurée.

L'organisation rationnelle et savante des Livres Fonciers est une condition indispensable au développement de la vie nationale et internationale d'un pays.

Nous avons souligné dans toutes les parties de ce travail tous les avantages des Livres Fonciers, nous ne pourrions qu'y ajouter d'autres avantages en accentuant de nouveau notre désir exprimé dans l'introduction de ce travail de voir le législateur français¹, roumain, et des autres

1. Les grands juristes français ont depuis très longtemps préconisé la réforme de la publicité foncière. Une commission extraparlamentaire a été instituée en 1891. Mais les travaux de la Commission n'ont pas abouti. — Les difficultés de l'établissement des Livres Fonciers en France sont tout à fait spéciales : En effet, la France est un des plus grands pays de l'Europe où la propriété immobilière

pays adoptant le système français de publicité foncière, d'introduire dans leur législation un régime de publicité foncière basé sur les mêmes principes qui forment le fond et les caractères essentiels du régime foncier de la Transylvanie, issu du système allemand.

se trouve extrêmement morcelée. La confection d'un cadastre serait donc un travail difficile et très long. D'autre part, elle nécessiterait des dépenses qui pourraient atteindre à peu près un milliard. En plus, à supposer que les Livres Fonciers soient établis, il serait difficile en France d'assurer la concordance parfaite qui doit exister entre le Livre Foncier et le cadastre à cause de ce facteur social, spécial à la France : que la fortune immobilière est sujette à un morcellement continuuel que viennent tempérer des tentatives périodiques de remembrement.

Mais ces difficultés ne sont pas insurmontables et les avantages du système allemand comparés aux inconvénients du système français exigent qu'on fasse tous les efforts pour introduire celui-là, en adoptant les principes que notre étude a permis de dégager.

LIRE dans le *Bulletin de la Société d'Etudes législatives*, juin 1928, n° 3, les travaux de M. MOREL, professeur à la Faculté de Droit de Paris.

DANS LE MEME BULLETIN, consulter p. 238 et 244-245.

VU : *Le Président,*
MOREL.

VU : *Le Doyen,*
BERTHELEMY.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :
Le Recteur de l'Académie de Paris,
CHARLETY.

BIBLIOGRAPHIE

- S. BALOGH, *Utasítás a telek-Könyvek vezetésére (Des Instructions relatives à la Tenue des Livres Fonciers)*. Pest, 1851.
- A. BEREGRY, *Telekkönyvi tanácsadó (Le Guide du Livre Foncier)*. Ungvár, 1889.
- BESSON, *Les Livres Fonciers et la Réforme hypothécaire*, 1891.
- A. BIRO, *A telekkönyvi betétek szerkesztése stb. stb. (La Rédaction des Protocoles de Livre Foncier, etc., etc.)*. Győr, 1891.
- BOURDEAUX, *Les nouvelles Législations immobilières et hypothécaires*. Allemagne et Suisse, 1918.
- CHAIN, *La Réforme hypothécaire au Sénat au point de vue de transcription*. Thèse, 1909.
- CHALLAMEL, *Cession des créances hypothécaires*. Thèse, Paris, 1878.
- COLIN, CAPITANT, *Les Cours élémentaires de Droit civil français*. T. I et t. II.
- COLLINET, *Les Cours professés par M. le Professeur Collinet en 1926-1927 à la Faculté de Droit de Paris*.
- J. D^r CSILLAG, *A nyilvánkönyvek kozhitelessége (La véracité des Livres Fonciers)*. Budapest, 1877.
- J. D^r CSILLAG, *A telekkönyvi Reform (La Réforme du Livre Foncier)*. Budapest, 1877.
- J. D^r CSILLAG, *Jelzálogi és telekkönyvi intézmények nyugati Europa több államában (L'Institution du Livre Foncier et le Régime hypothécaire dans les pays de l'Europe occidentale)*. Budapest, 1882.
- ECCARD, *Le nouveau régime foncier en Alsace-Lorraine*. Thèse, Paris, 1893.

- EDELSBERG, *Handbuch über das Grundbuchswesen*. Pressburg (Bratislava ou Pozsony, 1857). (*Guide sur le Livre Foncier*.)
- I. FIEDLER, *A telekkönyvi törvény*. Budapest, deuxième édition, 1869 (*La Loi du Livre Foncier*).
- GIDE, *Le Bulletin de la Société de Législation comparée*, 1886.
- GIDE, *Notice sur la loi prussienne du 5 mai 1872* (*Ann. étr.*, t. II, p. 204-15).
- GIRARD, *Droit romain*.
- A. HALMOSI, *A telekkönyvi rendszer elvei*. Sopron, 1865 (*Les Principes des Livres Fonciers*).
- J.-B. HENNEQUIN, *Du Cadastre, projet de réfection juridique avec révision périodique*. Paris, 1900.
- J. HUF, *Magyar telekkönyvi rendtartás*. Budapest, 1898.
- G. KAPLANY, *Telekkönyv*. 1915, Budapest (*Le Livre Foncier*).
- KASSAY, *Irománypéldányok a telekkönyvi eljáráshoz a szükséges telekkönyvi rendeletekkel*. Pozsony, 1863.
- KASSAY, *Magyar és erdélyi telekkönyvi törvények* (*Les Lois foncières hongroises et transylvanniennes*). Pest, 1870.
- Leontin ANCA, *Cartea Fonduară* (*Le livre foncier*), Cluj, 1926.
- MAGRAY, *Magyar telekkönyvi rendtartás* (*La Procédure de Livre Foncier en Hongrie*).
- P. MAGNIN, *Etude sur la Publicité des transmissions de Droits immobiliers et les Livres Fonciers*. Grenoble, 1896, Thèse.
- MÉSZÁROS, *Telekkönyvi törvények* (*Des Lois de Livres Fonciers*). Pest, 1857.
- R. MOREL, *Le Livre Foncier d'Alsace et Lorraine*. I. *Les Livres Fonciers*. II. *Le Régime hypothécaire*. Paris, 1922.
- OSVATH, *A telek. betétek szerkesztése* (*La Rédaction des Protocoles français*). Budapest, 1905.
- PLANIOL, RIPERT, *Le Traité élémentaire de Droit civil*, T. I et t. II.

- Dr PERERGRIN, *La Collection des Lois et des Ordonnances du Livre Foncier* (1850-1890 Budapest).
- Les cours professés par M. le Professeur RIPERT à la Faculté de Droit de Paris en 1925-1926 et en 1926-1927.
- ROUSSELET, *Les Livres Fonciers en Alsace-Lorraine*. Thèse, Nancy, 1920.
- SCHISLÉ, *Son Rapport sur le Droit réel immobilier en Alsace et Lorraine*. Paris, 1918.
- Dr F. SCHUSTER, *Kurze Anleitung zum Studium der neusten gesetzlichen Bestimmungen über die Einrichtung und Führung des Grundbuchs in den Königreichen Ungarn, Kroätien, Slavonien und der Temeser Banate* (*Etude sur l'organisation et la tenue du Livre Foncier en Hongrie, etc., etc.*). Vienne, 1857.
- SCNICRER, *A telekkönyvi elj árák kezikönyve* (*Le Guide de la Procédure du Livre Foncier*). Deuxième édition, 1890.
- Dr VIDA, *Szemle a bel-és külhoni telekkönyvi rendszerek mezején*. Budapest, 1890, Thèse (*Le champ des systèmes de Livres Fonciers*).
-

TABLE DES MATIERES

	Pages
NOTIONS PRÉLIMINAIRES.....	1 à 3
INTRODUCTION	5 à 7

PREMIÈRE PARTIE

CHAPITRE I^{er}

La définition de la notion et les avantages du Livre Foncier	9 à 12
--	--------

CHAPITRE II

L'introduction des Livres Fonciars en Transylvanie	13 à 22
--	---------

SECTION I

<i>Les sources de la procédure des Livres Fonciars en Transylvanie</i>	13 à 14
--	---------

SECTION II

<i>Etablissement des Livres Fonciars</i>	14 à 17
1. La localisation.	
2. La publication et la rectification des travaux de fondation des protocoles.	

SECTION III

<i>La rédaction des protocoles définitifs</i>	17 à 19
a) Etablissement du projet.	
b) Procédure préliminaire d'identification.	
c) Procédure de vérification.	

SECTION IV

<i>La transformation des Livres Fonciars</i>	19 à 21
--	---------

SECTION V

<i>Le remplacement des protocoles détruits et hors d'usage . . .</i>	21	à	22
--	----	---	----

CHAPITRE III

Les principes fondamentaux de l'Institution des Livres

Fonciers en Transylvanie	23	à	30
---	----	---	----

1. Le principe de l'obligativité.
2. Le principe de l'officialité.
3. Le principe de publicité.
 - a) Publicité formelle.
 - b) Publicité matérielle.
4. Le principe de légalité.
 - a) Matérielle.
 - b) Formelle.
5. Le principe de spécialité.
6. Le principe de priorité.
7. Le principe de véracité.

CHAPITRE IV

L'organisation matérielle, la structure et la tenue des

Livres Fonciers	31	à	38
----------------------------------	----	---	----

SECTION I

<i>Le feuillet de possession c'est-à-dire : le feuillet A.</i>	31	à	34
---	----	---	----

SECTION II

<i>Le feuillet de propriété c'est-à-dire : le feuillet B.</i>	35	à	36
--	----	---	----

SECTION III

<i>Le feuillet des charges, c'est-à-dire : le feuillet C.</i>	37	à	38
--	----	---	----

- I. Les charges.
- II. Les charges occultes.

CHAPITRE V

L'acquisition et la conservation des droits relatifs à des

immeubles	39	à	53
----------------------------	----	---	----

TABLE DES MATIÈRES

151

Pages

SECTION I

<i>L'admission et l'accomplissement des inscriptions aux Livres Fonciers</i>	39 à 41
--	---------

SECTION II

<i>La validité de l'inscription</i>	41 à 42
---	---------

SECTION III

<i>L'objet des inscriptions foncières</i>	42 à 44
---	---------

SECTION IV

<i>Le corps de bien du Livre Foncier</i>	45 à 51
(L'étude des conditions dans lesquelles a lieu l'inscription des droits immobiliers sur l'immeuble et sur les droits immobiliers.)	
1. Abnotation.	
2. Adnotation.	

SECTION V

<i>L'effet et le rang des inscriptions aux Livres Fonciers</i>	51 à 53
---	---------

CHAPITRE VI

Les différents genres d'inscriptions aux Livres Fonciers .	54 à 75
L'intabulation.	
La prénotation.	
La notation.	

SECTION I

<i>Les conditions communes de l'intabulation et de la prénotation</i>	55 à 56
<i>Les empêchements à l'inscription foncière</i>	56 à 63
Empêchements :	
a) légaux ;	
b) d'inscription.	

SECTION II

<i>Les conditions spéciales de l'intabulation</i>	64 à 65
---	---------

	Pages
SECTION III	
<i>Les conditions de la prénotation</i>	65 à 68
SECTION IV	
<i>Les notations</i>	68 à 71
a) Déclaratives.	
b) Constitutives.	
APPENDICE	
<i>Des hypothèques solidaires</i>	72 à 75
CHAPITRE VII	
<i>L'extinction des droits immobiliers</i>	76 à 80
SECTION I	
<i>La radiation des droits inscrits</i>	76 à 79
SECTION II	
<i>Les procès de radiation et leur notation aux Livres Fon-</i> <i>ciers</i>	79 à 80
CHAPITRE VIII	
SECTION I	
<i>Les demandes d'inscription</i>	81 à 82
SECTION II	
<i>La forme et le contenu des demandes d'inscription</i>	82 à 85
CHAPITRE IX	
<i>Le recours</i>	86 à 88
CHAPITRE X	
<i>Le service intérieur des Livres Fonciers</i>	89 à 99

TABLE DES MATIÈRES

153

	Pages
SECTION I	
<i>L'autorité des Livres Fonciers</i>	88 à 90
SECTION II	
<i>Le greffe des Livres Fonciers</i>	90 à 91
SECTION III	
<i>L'enregistrement</i>	91 à 92
SECTION IV	
<i>L'inscription matérielle</i>	93 à 94
SECTION V	
<i>La notation marginale et le lustre</i>	94 à 95
SECTION VI	
<i>Les taxes</i>	96 à 97
SECTION VII	
<i>Les archives</i>	97 à 98
SECTION VIII	
<i>La tenue « intérieure » des Livres Fonciers</i>	98 à 99
CHAPITRE XI	
<i>Les statistiques</i>	100 à 101
APPENDICE.....	102 à 105
1. Les livres miniers.	
2. Les livres fonciers centraux.	
3. Certaines dispositions particulières.	
CONCLUSION.....	107 à 108
TABLEAUX	109 à 117

DEUXIÈME PARTIE

La législation comparée dans le temps et dans l'espace

CHAPITRE I^{er}

Le système romain	121 à 123
-------------------------	-----------

CHAPITRE II

Le système allemand	124 à 129
---------------------------	-----------

CHAPITRE III

Le système français	130 à 139
---------------------------	-----------

SECTION I

<i>L'ancien droit français</i>	130 à 131
--------------------------------------	-----------

SECTION II

<i>Le droit intermédiaire</i>	131 à 132
-------------------------------------	-----------

SECTION III

<i>Le Code Napoléon</i>	132 à 133
-------------------------------	-----------

SECTION IV

<i>La loi du 23 mars 1855</i>	134 à 139
-------------------------------------	-----------

Etude critique du système français personnifié par
le régime foncier actuel de la France, publicité et
spécialité.)

CONCLUSIONS.....	140 à 144
------------------	-----------

BIBLIOGRAPHIE.....	145 à 147
--------------------	-----------

